



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht **2011**

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2010 - 31.12.2010



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Kleve

NRW.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2011

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2010

Kleve, im März 2011

Herausgeber

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Geschäftsstelle

Nassauerallee 15 – 23, 47533 Kleve
Postfach 1552, 47515 Kleve

Telefon: 02821-85642

Telefax: 02821-85660

E-Mail: Gutachterausschuss@Kreis-Kleve.de

Gebühr

52,- €

Auflage

150 Exemplare

Druck

Kreiseigene Druckerei

Internet

Bodenrichtwerte der örtlichen Gutachterausschüsse sowie deren Grundstücksmarktberichte und der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses stehen im Internet zur Verfügung unter der Adresse:

<http://www.BORISplus.nrw.de>

Der Bericht über den Grundstücksmarkt ist urheberrechtlich geschützt. Nachdrucke, Vervielfältigungen oder Wiedergaben, auch von Teilen des Grundstücksmarktberichtes oder Auswertungsergebnissen, sind nur mit Genehmigung des Herausgebers und mit Quellenangabe gestattet.



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

	Seite
1 Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes.....	7
2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	8
3 Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss.....	9
3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse.....	9
3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen.....	11
4 Grundstücksmarkt des Jahres 2010.....	13
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	13
4.2 Flächenumsatz.....	17
4.3 Geldumsatz.....	18
5 Unbebaute Grundstücke.....	20
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2 Geschosswohnungsbau.....	32
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	32
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	35
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	43
6 Bebaute Grundstücke.....	45
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	49
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	53
6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser.....	56
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	58
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	60
7 Wohnungs- und Teileigentum.....	61
7.1 Wohnungseigentum.....	61
7.2 Teileigentum.....	64
8 Bodenrichtwerte.....	65
8.1 Gesetzlicher Auftrag.....	65
8.2 Bodenrichtwerte für Bauland.....	66
8.3 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.....	81
8.4 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW.....	82



Inhaltsverzeichnis

Seite

9	Erforderliche Daten.....	84
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	84
9.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe.....	87
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	88
9.4	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	90
9.5	Vergleichspreisermittlung für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser.....	93
9.6	Vergleichspreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen.....	97
9.7	Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich.....	102
9.8	Indexreihen und Vergleichskaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	107
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt.....	110
11	Sonstige Angaben.....	113
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	113
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	114
11.3	Gesetzliche Grundlagen.....	115
11.4	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	115
11.5	Angaben zum Kreis Kleve.....	118



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2010 ist gekennzeichnet durch:

- unbebaute Grundstücke: 11 % Zunahme der Kauffälle, **13 % Rückgang** im Geldumsatz
- bebaute Grundstücke: 9 % Zunahme der Kauffälle, 2 % Zunahme im Geldumsatz
- Wohnungs- und Teileigentum: 26 % Zunahme der Kauffälle, 31 % Zunahme im Geldumsatz

Im Jahr 2010 wurden im Kreis Kleve insgesamt 3.838 Kauffälle (2009: 3.558 Kauffälle) registriert. Nach Aussonderung der Kauffälle, bei denen ein besonderer Verkaufsumstand oder ein persönliches Verhältnis zwischen dem Verkäufer und dem Käufer vorgelegen hat und solcher Kauffälle, die Schenkungen, Übertragungen, Vertragsaufhebungen o.a. Erbbaurechte betrafen, konnten letztlich 2.870 Kauffälle (2009: 2.556 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rd. 392 Mio. € (2009: 384 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2010 um rd. 19 % auf 500 Kauffälle (2009: 420 Kauffälle). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve nochmals um rd. - 0,7 % gesunken (2009: - 0,2 %).

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 146 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rd. 9 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rd. 321 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis stieg um rd. 2%, der durchschnittlich gezahlte Grünlandpreis stieg um rd. 25%.

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 9 % auf 1.568 Kauffälle (2009: 1.438 Kauffälle). Der Geldumsatz stieg um rd. 2 % auf insgesamt 283 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen.

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2010 um rd. 27 % gestiegen. Im Berichtszeitraum 2010 wechselten insgesamt 470 (2009: 371 Objekte) Objekte den Eigentümer.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2011 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2010 für das gesamte Kreisgebiet vor.

Aufgabe des Grundstücksmarktberichtes ist es, die Umsatz- und Preisentwicklung in ihrer regional unterschiedlichen Ausprägung darzustellen und über das Preisniveau zu informieren. Er basiert auf den Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.

Die Veröffentlichung von Umsatz- und Preisentwicklungen sowie von übergeordneten und regionalen Rahmendaten soll dazu beitragen, die Transparenz auf dem hiesigen Immobilienmarkt zu erhöhen und Orientierungsdaten anzubieten. Aussagen über Umsatz- und Preisentwicklungen sind in Übersichten zusammengefasst, Quadratmeterpreise und andere Daten auf der Grundlage ausgewerteter Kaufpreise abgeleitet.

Der Marktbericht wendet sich u.a. an die Bau- und Wohnungswirtschaft, Banken, Versicherungen, Sachverständige und öffentliche Verwaltungen, mithin an alle, die auf Kenntnisse über den Grundstücksmarkt angewiesen sind. Zugleich ist er allen übrigen Interessenten zugänglich.

Neben der Erstellung des Marktberichtes ermittelt der Gutachterausschuss Bodenrichtwerte und veröffentlicht die Ergebnisse im Internetportal BORIS.NRW. Der Grundstücksmarktbericht und die Richtwertkarten erscheinen jährlich.

Gleichzeitig möchte der Gutachterausschuss seine Arbeit und die seiner Geschäftsstelle der Öffentlichkeit vorstellen.

Um den Marktbericht dem Informationsbedarf der verschiedenen Nutzer optimal anpassen zu können, ist der Gutachterausschuss an Anregungen interessiert. Entsprechende Hinweise werden gerne entgegengenommen.

Der **Grundstücksmarktbericht 2011** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 30.03.2011** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 30.03.2011

Wilbert

Vorsitzender des Gutachterausschusses



3. Gutachterausschüsse und Oberer Gutachterausschuss

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen sind aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 eingerichtet worden. Sie bestehen heute in den kreisfreien Städten, den Kreisen und den meisten großen kreisangehörigen Städten (über 60.000 Einwohner). Dementsprechend sind bei den Kreisen in der Regel nur die kreisangehörigen Gemeinden unter 60.000 Einwohner erfasst. Durch interkommunale Vereinbarungen können aber auch gemeinsame Gutachterausschüsse gebildet werden. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ist für das gesamte Gebiet des Kreises Kleve zuständig.

Im Jahre 1981 wurde der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen gebildet. Seine Geschäftsstelle ist bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingerichtet.

Der Arbeit der Gutachterausschüsse liegen insbesondere das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 17.05.2010 (BGBl. I S. 639), die Wertermittlungs-Richtlinie – WertR 2006 vom 01.03.2006 (BAz Nr. 108a vom 10.06.2006) sowie die Verordnung über Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung NRW – GAVO NRW) vom 10.01.2006 zugrunde.

3.1 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind Einrichtungen des Landes. Sie sind unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden vom Innenministerium bestellt; sie sollen Mitglied eines Gutachterausschusses sein. Die Mitglieder der Gutachterausschüsse werden von den Bezirksregierungen für die Dauer von fünf Jahren bestellt.

Die Tätigkeit in den Gutachterausschüssen ist ehrenamtlich und wird überwiegend von Sachverständigen aus den Fachbereichen Architektur, Bau- und Immobilienwirtschaft, Bankwesen, Land- und Forstwirtschaft sowie Vermessungs- und Liegenschaftswesen ausgeübt. Die Gutachter müssen die für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken erforderliche Sachkunde besitzen und sollen erfahren sein.

Bei der Bestellung der Mitglieder wird darauf hingewiesen, dass eine Mitwirkung im Gutachterausschuss beim Vorliegen von Interessenskollisionen ausgeschlossen ist. Die Mitglieder des Gutachterausschusses sind zur Verschwiegenheit verpflichtet.



Bei der Erstattung von Gutachten wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens zwei ehrenamtlichen weiteren Gutachtern tätig. In besonderen Fällen kann der Vorsitzende weitere Gutachter sowie Sachverständige hinzuziehen. Der Gutachterausschuss berät und beschließt in nichtöffentlicher Sitzung, wobei eine Ortsbesichtigung voranzugehen hat.

Im § 193 (1) BauGB ist geregelt, wer ein Gutachten beantragen kann. Hierzu zählen auf jeden Fall die Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Pflichtteilsberechtigte, für deren Pflichtteil der Wert des Grundstücks von Bedeutung ist, und Behörden.

Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten und der Erstellung des Grundstücksmarktberichtes wird der Gutachterausschuss in der Besetzung mit dem Vorsitzenden oder einem Stellvertreter und mindestens vier ehrenamtlichen Gutachtern tätig. Bei der Ermittlung von Bodenrichtwerten sind außerdem die als ehrenamtliche Gutachter bestellten Bediensteten der zuständigen Finanzbehörden zu beteiligen.

Die **örtlichen Gutachterausschüsse** haben im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und Bildung von Bodenrichtwertzonen
- Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (u.a. Liegenschaftszinssätze, Bodenpreisindexreihen, Marktanpassungsfaktoren)
- Zusammenfassung und Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in Form einzelner Übersichten (Grundstücksmarktbericht)
- Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Rechten an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für Rechtsverlust (Enteignung) und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile sowie Zustandsfeststellungen bei vorzeitiger Besitzeinweisung
- Ermittlung von besonderen Bodenrichtwerten und Grundstückswerten in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen
- Erstattung von Gutachten über Miet- und Pachtwerte
- Erstellung von Mietwertübersichten
- Führung einer Mietdatenbank und Erstellung eines Mietspiegels auf Antrag der zuständigen Stelle
- Wertauskünfte und Stellungnahmen über Grundstückswerte erteilen
- Individuelle Auswertungen aus der Kaufpreissammlung in anonymisierter vornehmen
- Führung weiterer Datensammlungen über Mieten und Bewirtschaftungskosten



Der **Obere Gutachterausschuss** hat folgende Aufgaben:

- Erarbeitung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt in Nordrhein-Westfalen
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Gerichten
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag von Behörden in gesetzlichen Verfahren
- Erstattung von Obergutachten der sonst nach § 193 Abs. 1 BauGB Berechtigten, wenn für das Obergutachten eine bindende Wirkung bestimmt oder vereinbart wurde
- Führung des Bodenrichtwertinformationssystems BORIS.NRW
- Datensammlung und Auswertung von Kaufobjekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt auftreten
- Erarbeitung verbindlicher Standards im Einvernehmen mit den vorsitzenden Mitgliedern der Gutachterausschüsse für die Auswertung der wesentlichen Daten aus der Kaufpreissammlung (Sicherstellung der Einheitlichkeit)

Die Erstattung von Obergutachten setzt voraus, dass bereits ein Gutachten eines örtlichen Gutachterausschusses vorliegt.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

3.2 Aufgaben der Geschäftsstellen

Zur Vorbereitung und Durchführung ihrer Tätigkeiten bedienen sich die Gutachterausschüsse ihrer Geschäftsstellen. Diese sind jeweils bei der Gebietskörperschaft eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet wurde.

Eine wesentliche Aufgabe der Geschäftsstelle ist die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung. Diese bildet die Datenbasis für die meisten weiteren Aufgaben. Notare und andere Stellen sind nach § 195 BauGB verpflichtet den Gutachterausschüssen Abschriften beurkundeter Kaufverträge und sonstige den Grundstücksmarkt betreffende Unterlagen zu übersenden. Entsprechendes gilt auch für die jeweiligen Behörden im Rahmen von Enteignungs-, Umlegungs-, Grenzregelungs- und Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Verträge werden durch die Geschäftsstelle nach Weisung des Gutachterausschusses ausgewertet. Die Kaufpreissammlung wird um notwendige beschreibende preis- bzw. wertrelevante Daten ergänzt, so dass der Gutachterausschuss einen bestmöglichen Einblick in den Grundstücksmarkt erhält. Die so erlangten Daten dienen sowohl bei der Ermittlung von Grundstückswerten als auch zur Ableitung von Grundlagendaten entsprechend den §§ 9 bis 14 der Immobilienwertermittlungsverordnung.



Weitere Aufgaben sind

- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung
- Ableitung und Fortschreibung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung, wie Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke (§§ 9 – 14 ImmoWertV)
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes
- Vorbereitung der anstehenden Wertermittlungen des Gutachterausschusses
- Mitwirkung bei der Erstellung des Mietspiegels, Führung der Mietdatenbank und Auswertung von Mietpreisbefragungen zur Erstellung des Mietspiegels
- Erteilung von Auskünften / Bereitstellung von Auswertungen aus der Kaufpreissammlung
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte
- Erteilung von Wertauskünften und Stellungnahmen über Grundstückswerte
- Erledigung von Verwaltungsaufgaben

Nach den gesetzlichen Bestimmungen unterliegen sowohl der Inhalt der Kaufverträge als auch sämtliche sonstigen personenbezogenen Daten der Kaufpreissammlung grundsätzlich dem Datenschutz. Die Kaufpreissammlung und weitere Datensammlungen dürfen nur von den Mitgliedern des Gutachterausschusses und den Bediensteten der Geschäftsstelle zur Erfüllung ihrer Aufgaben eingesehen werden.

Auskünfte aus der Kaufpreissammlung werden bei Vorliegen eines berechtigten Interesses erteilt, sofern der Empfänger der Daten die Einhaltung datenschutzrechtlicher Bestimmungen zusichert. In anonymisierter Form können Auswertungen und Auskünfte aus der Kaufpreissammlung auch ohne Darlegung eines berechtigten Interesses abgegeben werden. Die für die Grundstückswertermittlung besonders bedeutsamen marktkonformen erforderlichen Daten haben keinen Personenbezug und werden gegen Entgelt abgegeben. Diese Daten haben für andere mit der Grundstückswertermittlung befasste Stellen, insbesondere die freien Sachverständigen, große Bedeutung.



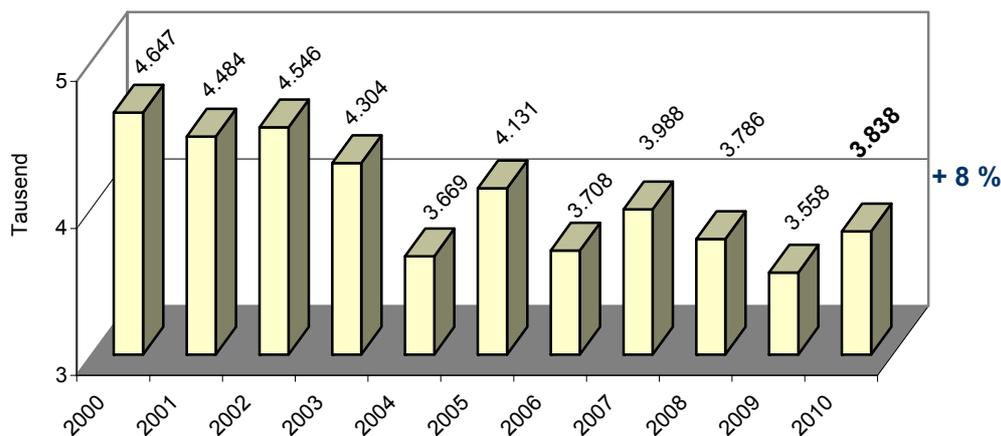
4. Grundstücksmarkt des Jahres 2010

Die im vorliegenden Grundstücksmarktbericht zusammengestellten Daten geben das Marktverhalten verallgemeinert und generalisiert wieder. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Ergebnisse, die erfahrungsgemäß die tatsächliche Situation auf dem Grundstücksmarkt widerspiegeln. Abweichungen zu späteren Veröffentlichungen können sich dadurch ergeben, dass beurkundende Stellen Urkunden nachreichen oder dass von bereits beurkundeten Verträgen später zurückgetreten wird. Der vielfach im Marktbericht auftauchende Begriff Nord- bzw. Südbereich des Kreises Kleve bezieht sich auf die Gebiete vor der kommunalen Neugliederung, als der Nordkreis aus den sechs Gemeinden des alten Kreises Kleve zuzüglich der rechtsrheinischen Gemeinden Emmerich am Rhein und Rees bestand. Die Auswertungen des Grundstücksmarktes haben von Beginn an regionale Unterschiede gezeigt, so dass die alte Kreisgrenze zwischen Geldern und Kleve als gedankliche Linie nach wie vor in den Auswertungen zum Ausdruck kommt.

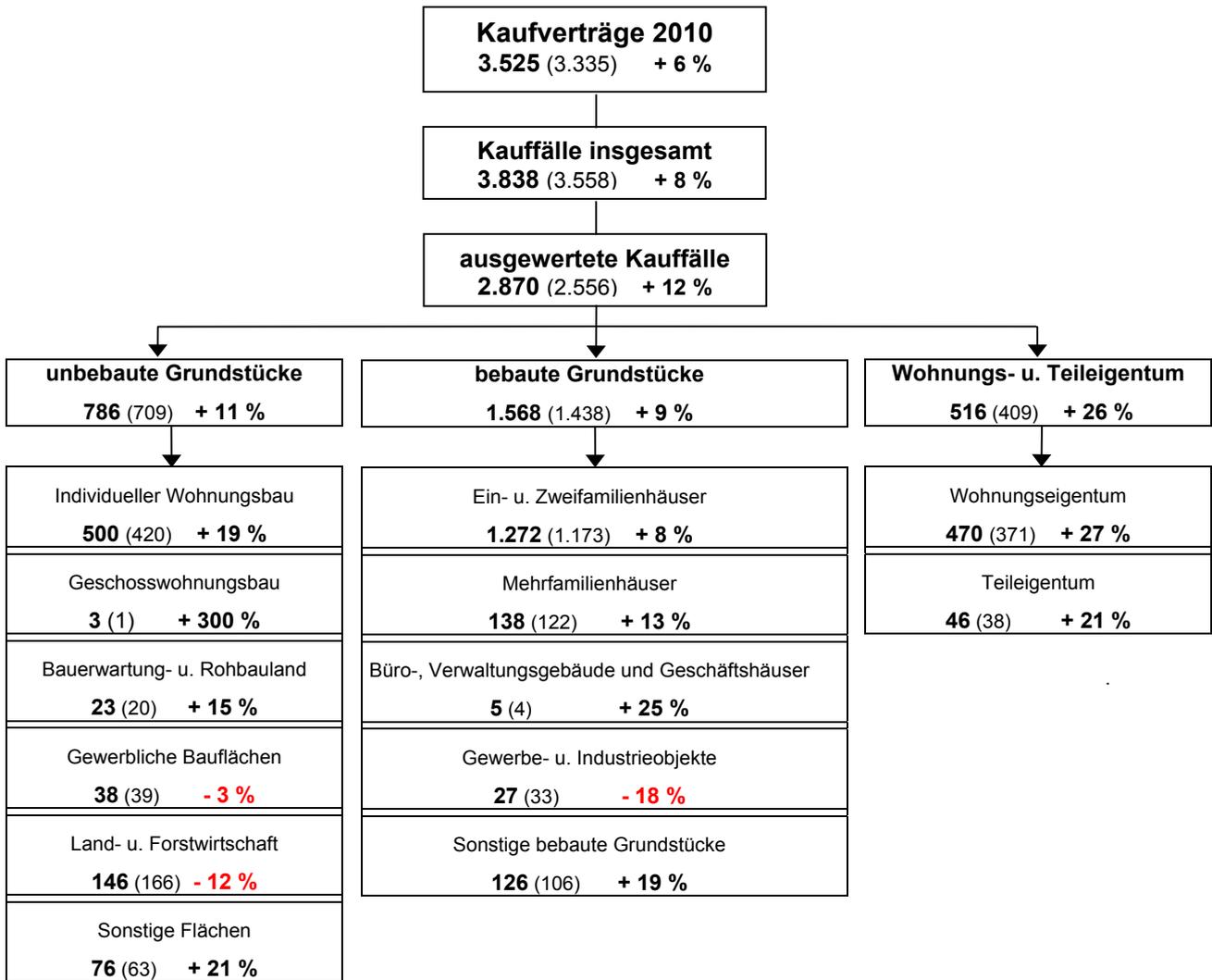
4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2010 von den beurkundenden Stellen 3.525 Kaufverträge mit insgesamt 3.838 Kauffällen übersandt.

übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen in den Jahren 2000 bis 2010

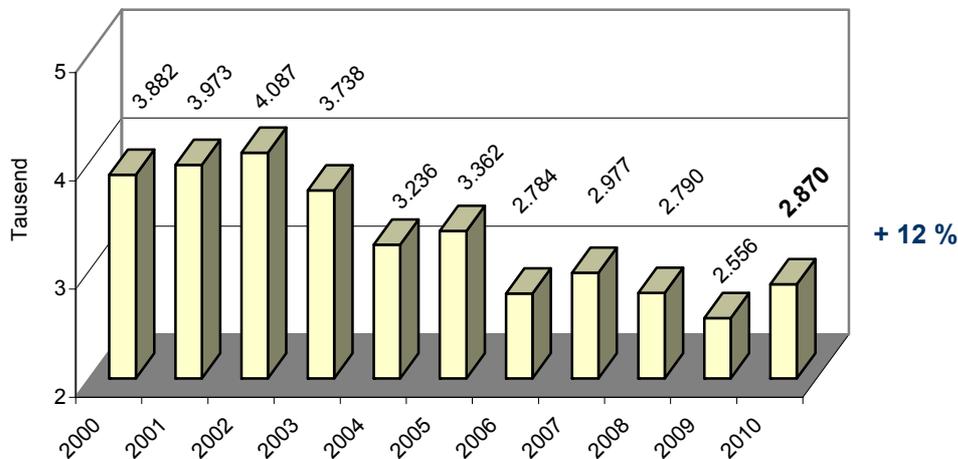


Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2010 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse oder durch besondere Verkaufsumstände** beeinflusst sind sowie Kauffälle, die sich auf **Erbbaurechtsveräußerungen** beziehen, werden im Grundstücksmarktbericht **nicht** berücksichtigt. Ausgewertet werden dementsprechend nur Kauffälle über ganze wirtschaftliche Einheiten. Unberücksichtigt bleiben zudem **Übertragungen auch von Bruchteilseigentum, Schenkungen, Veräußerungen von Splissparzellen, insbesondere bei Straßenlandverkäufen und Gesellschafterverträge**. Die nachfolgend genannte Anzahl der ausgewerteten Kauffälle ergibt sich durch Abzug dieser „besonderen Kauffälle“ von der Gesamtzahl der o.a. übersandten Kauffälle.



() Werte = Vergleichswerte bezogen auf das Auswertungsjahr 2009 – prozentuale Entwicklung

Ausgewertete Kauffälle in den Jahren 2000 bis 2010





Ausgewertet wurden insgesamt

2.870 Kauffälle

mit einem Geldumsatz von rd.

392 Mio. €

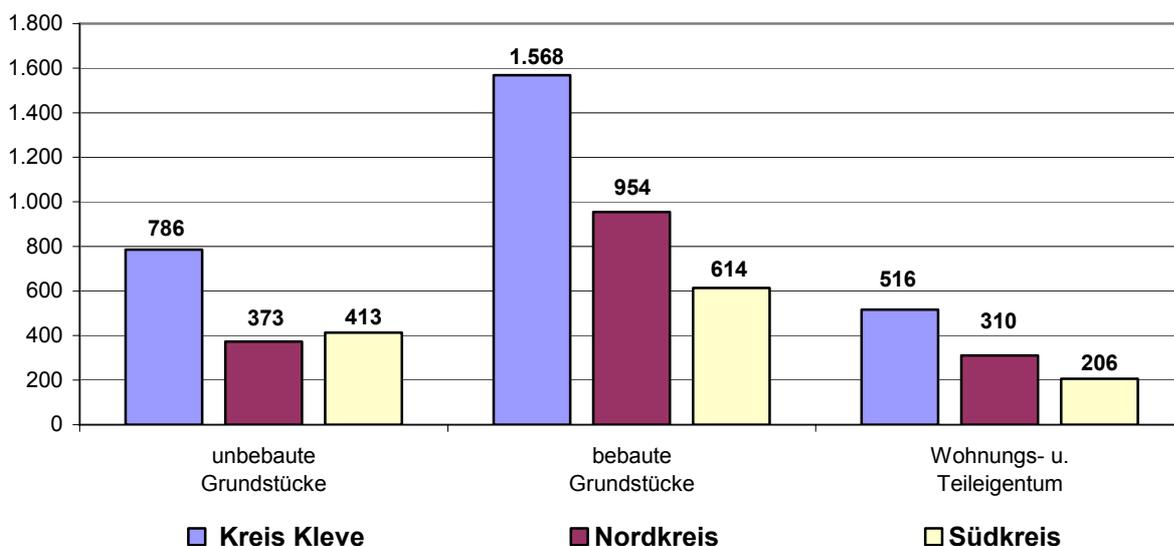
Diese Kauffälle wurden den nachfolgend aufgeführten Grundstücksteilmärkten zugeordnet:

- **unbebaute Grundstücke**
 - Individueller Wohnungsbau
 - Geschosswohnungsbau
 - Gewerbliche Bauflächen
 - Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
 - Bauerwartungsland und Rohbauland

- **bebaute Grundstücke**
 - Ein- und Zweifamilienhäuser
 - Mehrfamilienhäuser
 - Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser
 - Gewerbe- und Industrieobjekte
 - Sonstige bebaute Grundstücke

- **Wohnungs- und Teileigentum**
 - Wohnungseigentum
 - Teileigentum

Ausgewertete Kauffälle im Jahr 2010, unterteilt in Nord- u. Südkreis



**Gesamtübersicht 2009, aufgeschlüsselt nach Gemeinden**

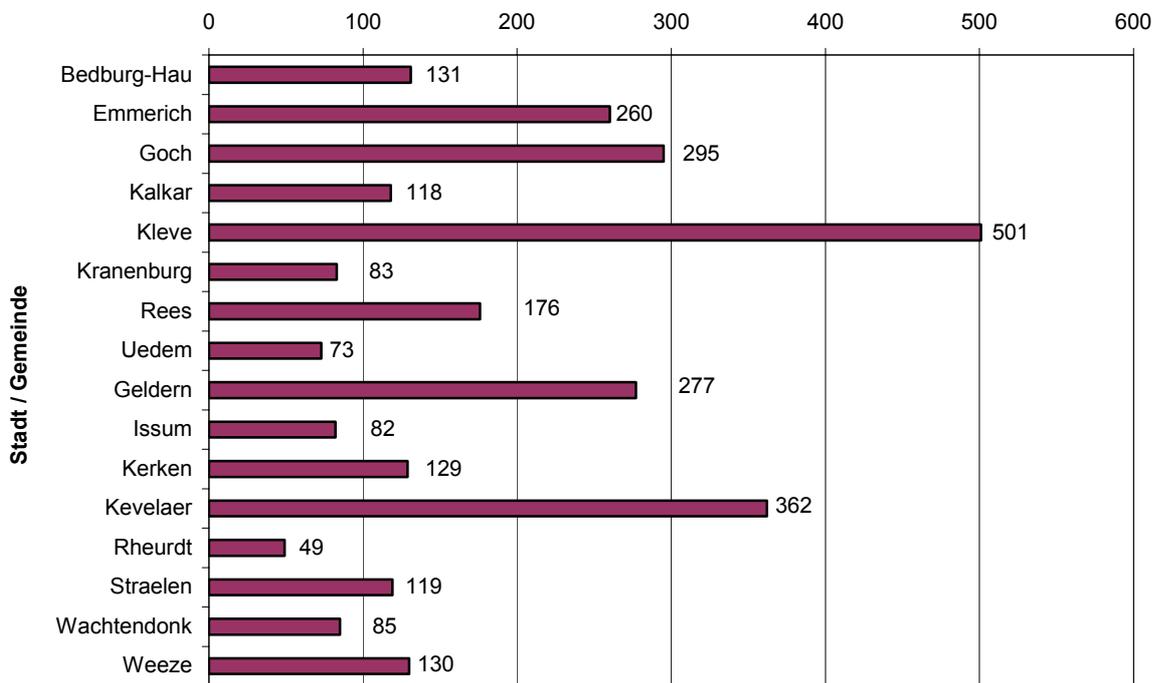
Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	59	4.011.087	60	10.093.640	9	933.500	128	15.038.227
Emmerich am Rhein	40	3.954.174	176	33.286.130	57	4.410.794	273	41.651.098
Goch	87	7.966.424	159	26.144.909	48	5.836.569	294	39.947.902
Kalkar	32	2.459.919	65	9.030.794	6	455.000	103	11.945.713
Kleve	87	8.891.943	245	48.004.675	108	9.740.976	440	66.637.594
Kranenburg	39	4.129.897	52	13.769.326	8	848.750	99	18.747.973
Rees	26	1.645.307	78	24.683.120	36	3.955.050	140	30.283.477
Uedem	25	2.450.451	41	6.174.650	3	168.500	69	8.793.601
Nordkreis	395	35.509.201	876	171.187.244	275	26.349.139	1.546	233.045.585
Geldern	52	4.380.388	145	24.857.403	24	2.511.850	221	31.749.641
Issum	22	1.483.736	50	8.571.855	4	441.170	76	10.496.761
Kerken	80	4.997.100	57	10.837.280	16	1.513.202	153	17.347.583
Kevelaer	68	5.437.587	169	24.944.254	48	5.190.402	285	35.572.243
Rheurdt	18	1.416.626	19	3.161.500	2	262.000	39	4.840.126
Straelen	26	4.276.074	50	13.366.703	13	1.456.500	89	19.099.277
Wachtendonk	21	3.089.701	24	4.612.000	7	708.000	52	8.409.701
Weeze	27	5.504.292	48	16.271.810	20	1.383.200	95	23.159.302
Südkreis	314	30.585.503	562	106.622.805	134	13.466.324	1.010	150.674.633
Kreis Kleve	709	66.094.705	1.438	277.810.049	409	39.815.464	2.556	383.720.217

Gesamtübersicht 2010, aufgeschlüsselt nach Gemeinden

Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	65	4.083.266	51	8.492.000	15	2.070.750	131	14.646.016
Emmerich am Rhein	35	2.326.368	167	28.726.019	58	4.784.409	260	35.836.796
Goch	70	3.832.779	176	28.836.290	49	4.985.900	295	37.654.969
Kalkar	38	2.611.153	77	12.313.500	3	395.940	118	15.320.593
Kleve	91	9.687.188	278	60.670.431	132	11.378.184	501	81.735.803
Kranenburg	23	1.706.772	49	11.132.045	11	1.406.280	83	14.245.097
Rees	33	2.350.739	104	20.927.612	39	4.407.123	176	27.685.474
Uedem	18	1.154.353	52	9.584.890	3	336.000	73	11.075.243
Nordkreis	373	27.752.619	954	180.682.787	310	29.764.585	1.637	238.199.991
Geldern	73	5.802.967	163	28.189.701	41	4.372.112	277	38.364.780
Issum	25	1.525.400	45	7.682.775	12	1.686.500	82	10.894.675
Kerken	62	3.472.975	58	11.198.880	9	909.750	129	15.581.605
Kevelaer	138	9.775.639	177	26.012.174	47	4.705.320	362	40.493.133
Rheurdt	14	839.467	30	5.040.500	5	651.500	49	6.531.467
Straelen	34	3.845.533	47	8.899.700	38	5.943.453	119	18.688.685
Wachtendonk	44	2.911.488	36	6.298.700	5	516.902	85	9.727.090
Weeze	23	1.353.556	58	8.545.796	49	3.506.638	130	13.405.990
Südkreis	73	5.802.967	163	28.189.701	41	4.372.112	1.233	153.687.425
Kreis Kleve	786	57.279.644	1.568	282.551.013	516	52.056.760	2.870	391.887.416



Anzahl der Kauffälle gegliedert nach Städten und Gemeinden



Bei den Auswertungen ergab sich deutlich, dass die Marktanteile innerhalb der Teilmärkte im Kreis Kleve im Vergleich zum Land Nordrhein-Westfalen anders gelagert sind. Im ländlich strukturierten Kreis Kleve überwiegen die Baulandflächen und die mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke, während im Landesdurchschnitt aufgrund der Ballungsräume das Wohnungseigentum eindeutig bevorzugt wird.

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

628,4 ha

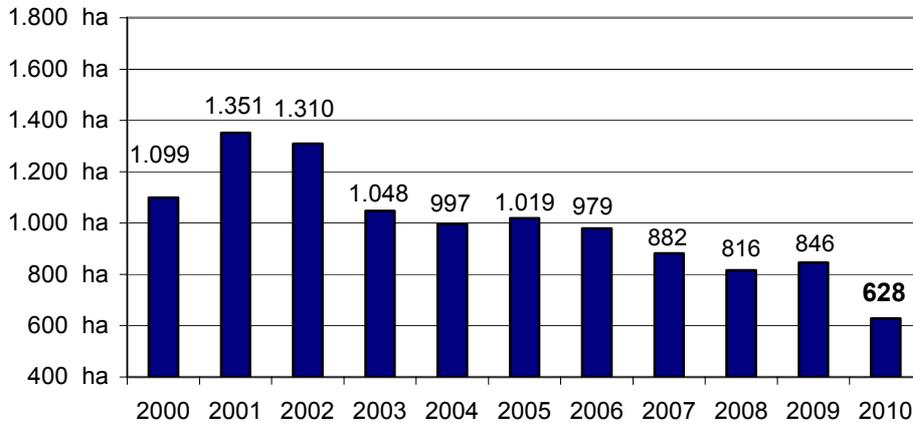
Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr (2009: 845,8 ha) ist der Flächenumsatz insgesamt um rd. 26 % gesunken. Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. –anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.



Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2000 bis 2010

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 51 % des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2010 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.

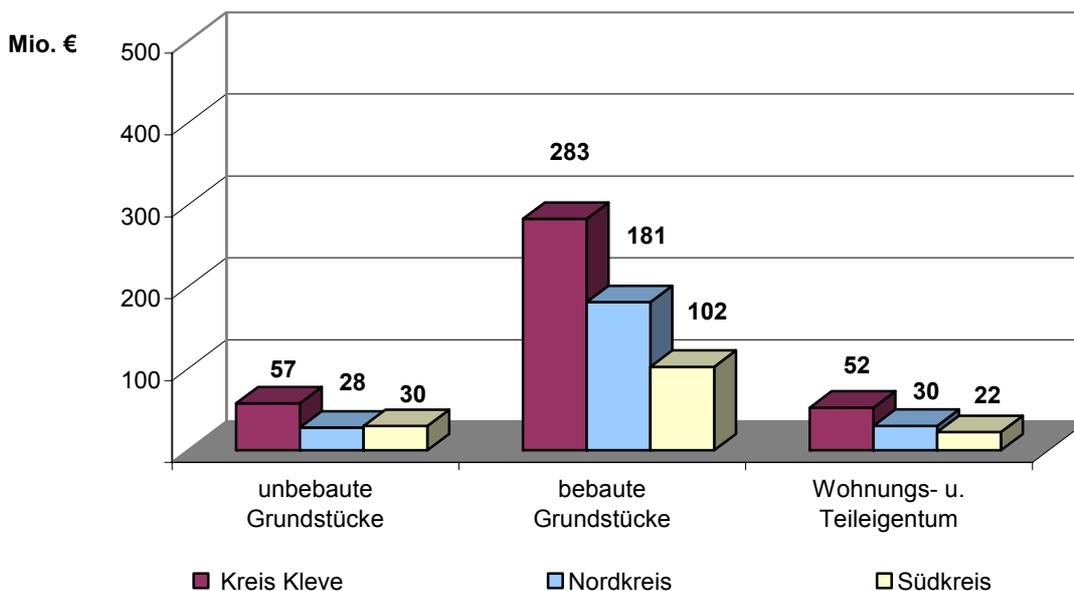
4.3 Geldumsatz

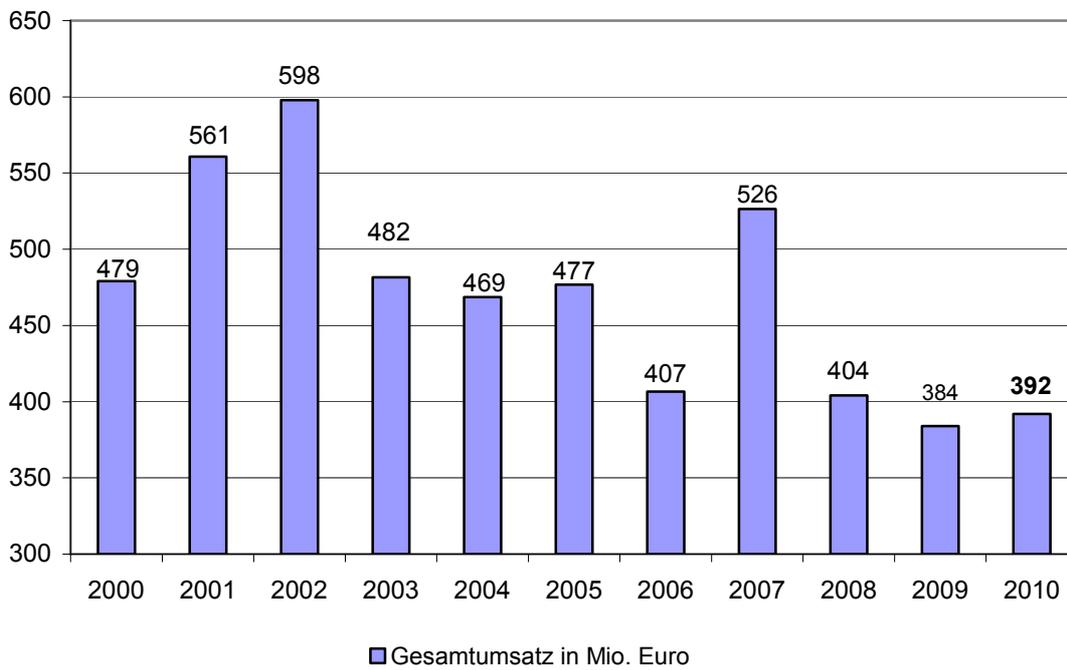
Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2010

391,9 Mio. €.

Im Vergleich zum Vorjahr (2009: 383,7 Mio. €) ist dieser Betrag um rd. 2 % gestiegen.

Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2010 in Mio. €



**Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2000 bis 2010**



5. Unbebaute Grundstücke

Nachfolgend wird der Teilmarkt „unbebaute Grundstücke“ differenzierter beschrieben. Dieser Teilmarkt gliedert sich in folgende Kategorien:

▪ Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Klassische Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). Neben den landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker- und Grünland) und den forstwirtschaftlich genutzten Flächen werden in dieser Grundstücksgruppe auch Verkäufe von Flächen erfasst, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).

Kauffälle und Umsatzangaben zu den besonderen Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Abbau- und Abgrabungsflächen, Gärtnerei- u. Wasserflächen) sind unter Ziffer 5.4 gesondert aufgeführt.

Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen unter 2.500 m² fließen nicht in die Ermittlung der Preisentwicklung und des durchschnittlichen Preises in €/m² ein.

▪ Bauerwartungs- und Rohbauland

Nach der Wertermittlungsverordnung handelt es sich bei Bauerwartungsland um Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV).

Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung dieser Flächen im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung der Gemeinde (Verkehrsauffassung) gründen.

Als Rohbauland werden Flächen bezeichnet, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV).

▪ Individueller Wohnungsbau

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben im Wesentlichen nach den individuellen Vorstellungen des (privaten) Bauherrn bebaut werden können, zumeist Ein- oder Zweifamilienhäuser in ein- oder zweigeschossiger Bauweise, wobei jedoch – soweit ortsüblich – auch eine höhere Geschossigkeit auftreten kann (z.B. Stadthäuser in mehrgeschossigem Maisonette-Stil) und Baugrundstücke für eine Reihenhausbebauung. Wesentliche Kennzeichen dieser Kategorie sind die ein- bis zweigeschossige Bebauung auch der näheren Umgebung sowie die Möglichkeit des Bauherrn, auf die Gestaltung individuell Einfluss zu nehmen.



▪ Geschosswohnungsbau

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben mit in der Regel drei- oder mehrgeschossigen Gebäuden bebaut werden können. Eine Unterscheidung nach Geschosswohnungsbau für Mietwohnungen, Eigentumswohnungen oder gemischte (teilweise gewerbliche) Nutzung findet an dieser Stelle nicht statt. Wesentliche Kennzeichen der Kategorie sind die drei- oder mehrgeschossige Bebauung in der näheren Umgebung sowie die in mehreren Geschossen gleichartige Grundrisslösung der Wohnungen, auf deren Gestaltung der spätere Nutzer keinen Einfluss hat.

▪ Gewerbe

Gewerbe und Industrie (klassische Gewerbebaulandflächen)

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben einer ausschließlich gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Typisch für diese Kategorie sind z.B. Grundstücke in den klassischen Gewerbe- und Industriegebieten.

Gewerbe „Tertiäre Nutzung“ (Bereich für Dienstleistungen)

Dies sind voll erschlossene, baureife Grundstücke, die einer überwiegend tertiären Nutzung zugeführt werden sollen. Unter der tertiären Nutzung wird derjenige Wirtschaftsbereich verstanden, der Dienstleistungen erbringt. Dazu zählen im Wesentlichen Handel, Verkehr, Bildungswesen sowie freie Berufe (Rechtsanwälte, Ärzte, Architekten, Ingenieure etc.).

Im Teilmarkt **unbebaute Grundstücke** wurde im Jahr 2010 mit

786 Kauffällen

ein Geldumsatz von

57,3 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

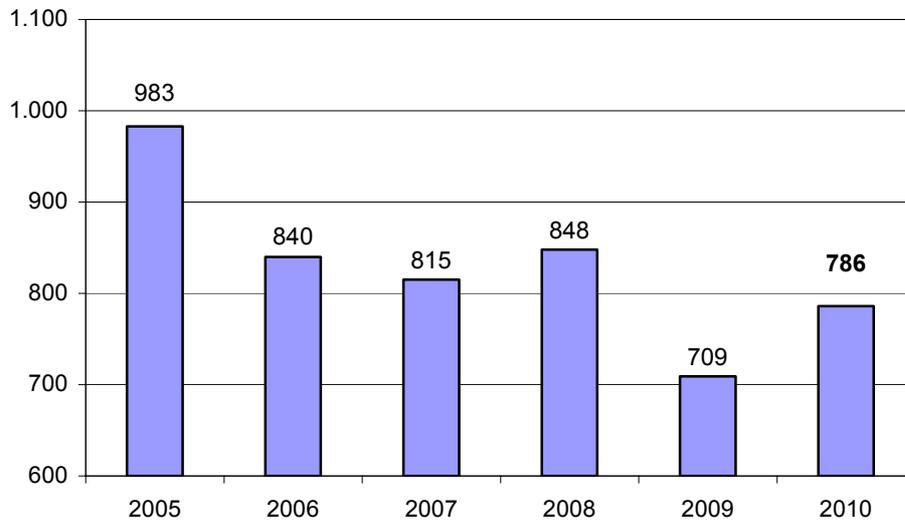
403,2 ha

erreicht.

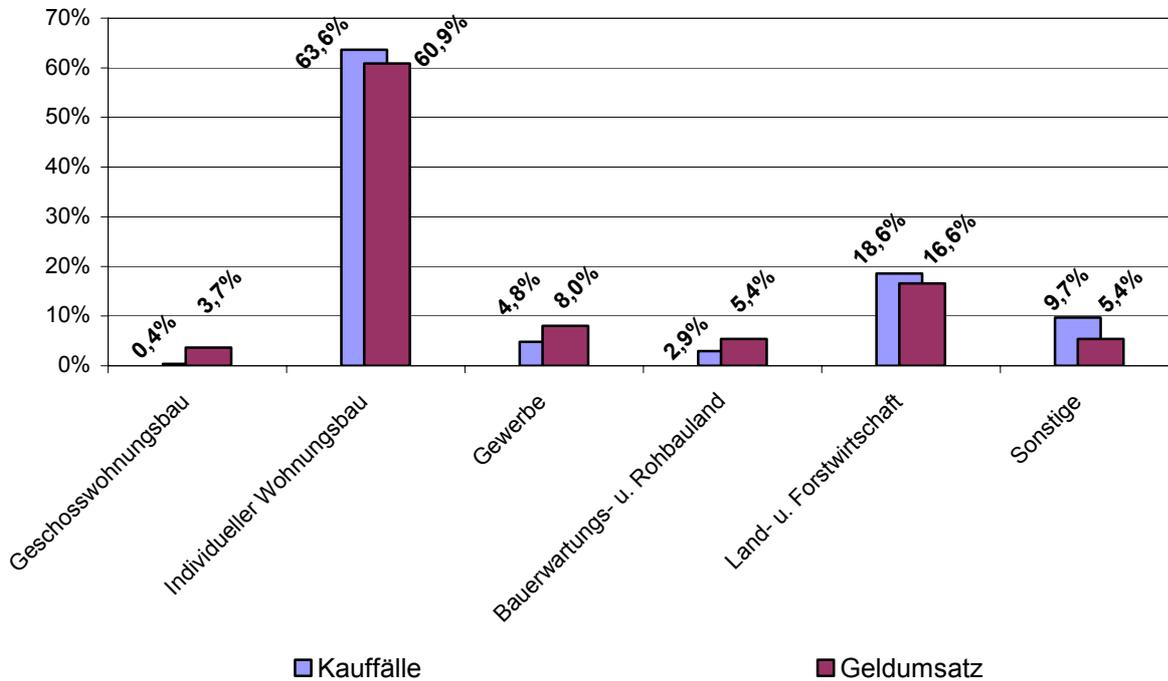
Gegenüber dem Vorjahr stieg die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rd. 11 %. Der Geldumsatz fiel im Vergleich zum Vorjahr um rd. 13 % und der Flächenumsatz ging um rd. 34 % zurück. Die Aufschlüsselung der vorgenannten Grundstücksarten folgt auf den nachfolgenden Seiten.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2005 bis 2010



Marktanteile im Berichtsjahr 2010 - Anzahl der Kauffälle und Geldumsatz in Prozent





5.1 Individueller Wohnungsbau

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen baureifer Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Im Einzelnen werden darunter alle Baugrundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung, Garagengrundstücke, Außenbereichslagen für die eine Bebauungssatzung erlassen wurde sowie Wochenendhausgrundstücke zusammengefasst.

Umsatzentwicklung

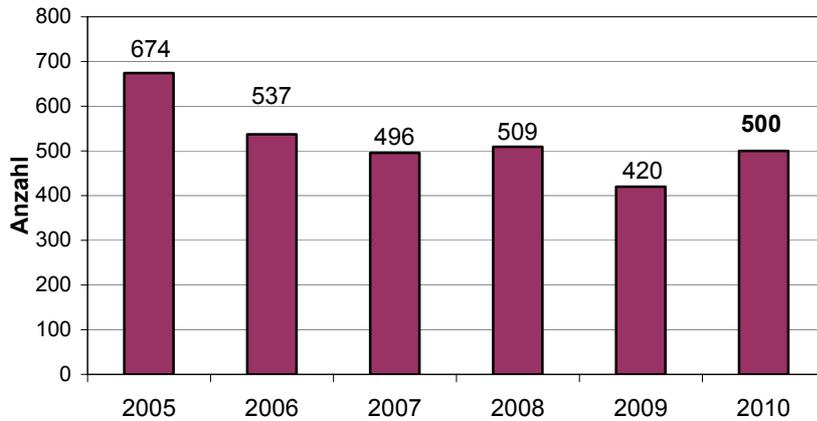
Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr um rd. 19 % angestiegen. Der Geldumsatz stieg im Vergleich zum Vorjahr um rd. 6 %, bei einem Flächenrückgang von rd. 1 %.

Auffallend ist immer noch der Markteinfluss der Niederländer, vor allem in den Gemeinden Kranenburg (Marktanteil = 30%, d.h. in 30% aller Kauffälle wurden Wohnbaulandflächen in der Gemeinde an Niederländer veräußert), Emmerich am Rhein (Marktanteil = 23%) und Weeze (Marktanteil = 15%). Im Vergleich zu den Vorjahren ist jedoch festzustellen, dass dieser weiter rückläufig ist (insbesondere beim Vergleich der Anzahl der Kauffälle).

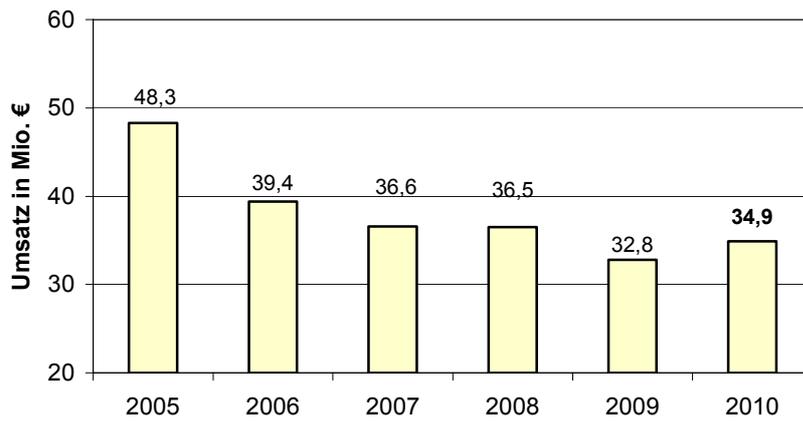
Die **durchschnittliche Preisveränderung des Bodenrichtwertniveaus** gegenüber dem Vorjahr betrug in 2010 für **Wohnbaulandflächen - 0,7 %** (im Nordkreis + 1,9 %; im Südkreis - 3,0 %).



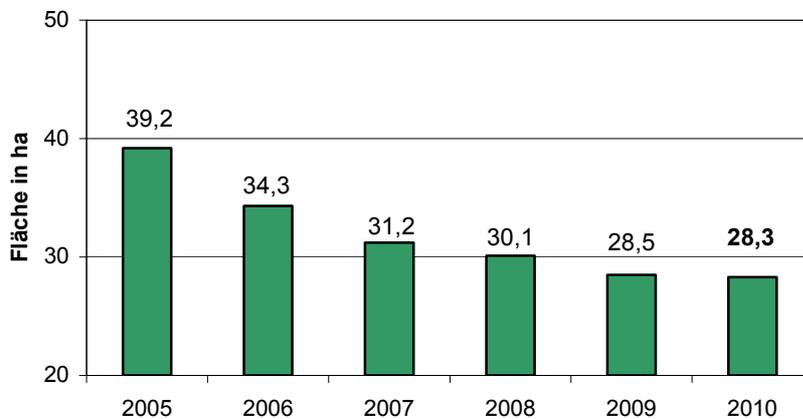
Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2005 bis 2010



Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 2005 bis 2010



Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 2005 bis 2010



Individueller Wohnungsbau



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Grundstücken bezogen auf den individuellen Wohnungsbau

Gemeinde	2008			2009			2010		
	Kauffälle insgesamt	nieder- ländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	nieder- ländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	nieder- ländische Käufer	%-Anteil
Bedburg-Hau	40	1	3%	44	0	0%	43	0	0%
Emmerich am Rhein	48	14	29%	25	2	8%	22	5	23%
Goch	48	2	4%	51	3	6%	49	1	2%
Kalkar	22	3	14%	19	1	5%	23	0	0%
Kleve	88	7	8%	69	11	16%	53	2	4%
Kranenburg	45	17	38%	23	4	17%	10	3	30%
Rees	27	1	4%	11	1	9%	21	1	5%
Uedem	6	0	0%	14	0	0%	8	0	0%
Nordkreis	324	45	14%	256	22	9%	229	12	5%
Geldern	55	1	2%	34	0	0%	50	0	0%
Issum	11	0	0%	12	0	0%	11	0	0%
Kerken	18	0	0%	42	1	2%	37	0	0%
Kevelaer	35	0	0%	39	0	0%	107	0	0%
Rheurdt	19	0	0%	6	0	0%	6	0	0%
Straelen	6	0	0%	12	0	0%	15	0	0%
Wachtendonk	10	0	0%	5	0	0%	32	0	0%
Weeze	31	11	35%	14	3	21%	13	2	15%
Südkreis	185	12	6%	164	4	2%	271	2	1%
KREIS KLEVE	509	57	11%	420	26	6%	500	14	3%



Übersicht über die Bodenrichtwerte gemäß §13 (1) Gutachterausschussverordnung NRW - Gebietstypische Werte in den einzelnen Gemeinden

Auf der Grundlage der Bodenrichtwerte beschließt der Gutachterausschuss als Übersicht über das Bodenrichtwertniveau gebietstypische Werte (§13 GAVO NRW). Diese werden von der Bezirksregierung Düsseldorf in einer Übersicht zusammengestellt und im Amtsblatt veröffentlicht.

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2011

Gemeinde	Wohnbauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²			Gewerbebauland Bodenrichtwertniveau in €/m ²		
	Lage			Lage		
	mäßig	mittel	gut	mäßig	mittel	gut
Bedburg-Hau	70	110	140		24	24
Emmerich am Rhein	70	155	200	30	45	55
Goch	85	120	150	30	40	55
Kalkar	70	100	125		30	36
Kleve	95	150	200		25	35
Kranenburg	95	140	160		20	20
Rees	95	120	150		30	30
Uedem	90	100	100		30	30
Geldern	80	140	165		23	30
Issum	115	150	155		23	24
Kerken	110	155	170		31	31
Kevelaer	95	135	165	18	30	30
Rheurdt	70	145	160		23	
Straelen	90	155	170	35	50	55
Wachtendonk	80	155	170	33	39	39
Weeze	65	100	100		32	32



Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2008 / 2009 / 2010

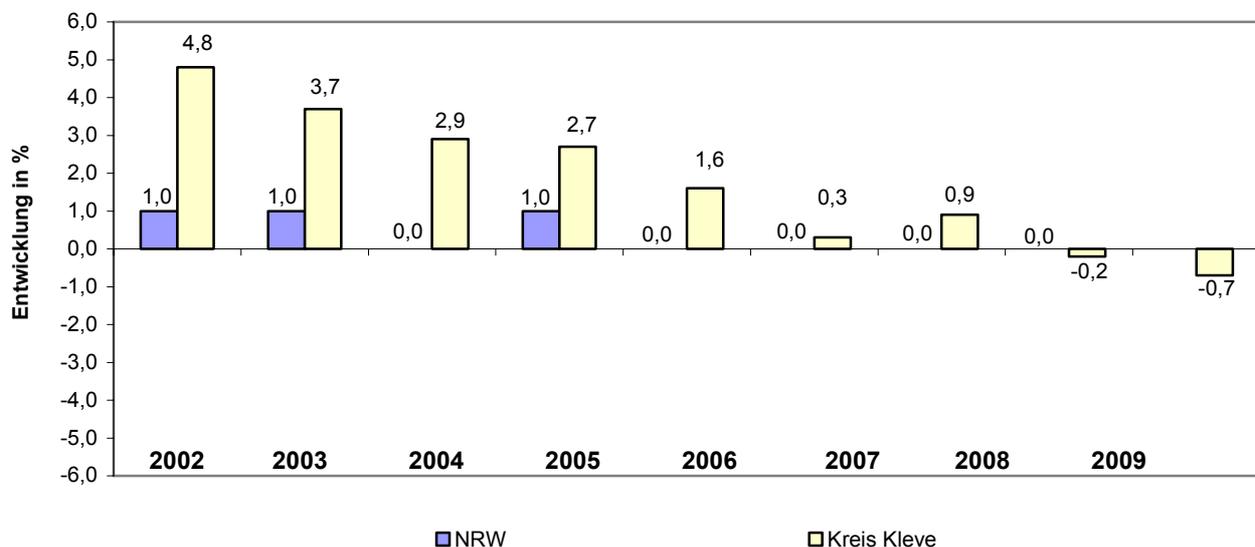
Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden

Von insgesamt 500 registrierten Kauffällen konnten im Berichtsjahr 489 Kauffälle für die Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Gemeinde	2008			2009			2010		
	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau	39	2.195.526	21.993	44	2.750.195	25.749	43	2.699.872	26.304
Emmerich am Rhein	46	3.659.315	26.409	25	2.026.394	13.997	21	1.502.432	9.961
Goch	47	3.208.325	29.039	50	4.658.889	50.656	47	2.662.071	24.793
Kalkar	18	1.217.214	12.062	17	929.148	10.567	23	1.428.768	17.183
Kleve	87	7.387.092	57.029	57	5.552.536	42.459	52	5.430.658	35.803
Kranenburg	45	4.234.282	31.672	23	2.152.608	18.742	9	701.075	5.555
Rees	27	1.711.662	14.182	11	655.452	5.892	20	1.518.498	13.733
Uedem	6	354.530	3.7867	14	802.360	8.321	7	351.523	3.701
Nordkreis	315	23.967.947	196.153	241	19.527.581	176.383	222	16.294.897	137.033
Geldern	55	3.052.788	25.303	30	2.266.530	17.503	49	3.752.625	30.342
Issum	11	836.785	7.817	11	900.721	6.073	11	909.581	6.100
Kerken	18	1.294.536	10.131	37	2.609.306	19.515	35	2.486.957	18.489
Kevelaer	35	2.535.969	18.179	37	2.617.916	18.341	106	6.061.946	47.654
Rheurd	19	1.328.925	9.307	6	753.202	4.849	6	603.150	3.878
Straelen	6	505.704	2.830	11	915.817	5.456	15	1.544.988	9.383
Wachtendonk	10	773.346	5.802	5	355.508	2.735	32	2.210.125	17.037
Weeze	31	1.379.542	16.278	14	587.460	6.964	13	648.716	7.078
Südkreis	185	11.707.595	95.647	151	11.006.459	81.436	267	18.218.088	139.961
Kreis Kleve	500	35.675.542	291.800	392	30.534.041	257.819	489	34.512.985	276.994

Veränderung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr - individueller Wohnungsbau

Vergleich NRW - Kreis Kleve in den Jahren 2002 bis 2010



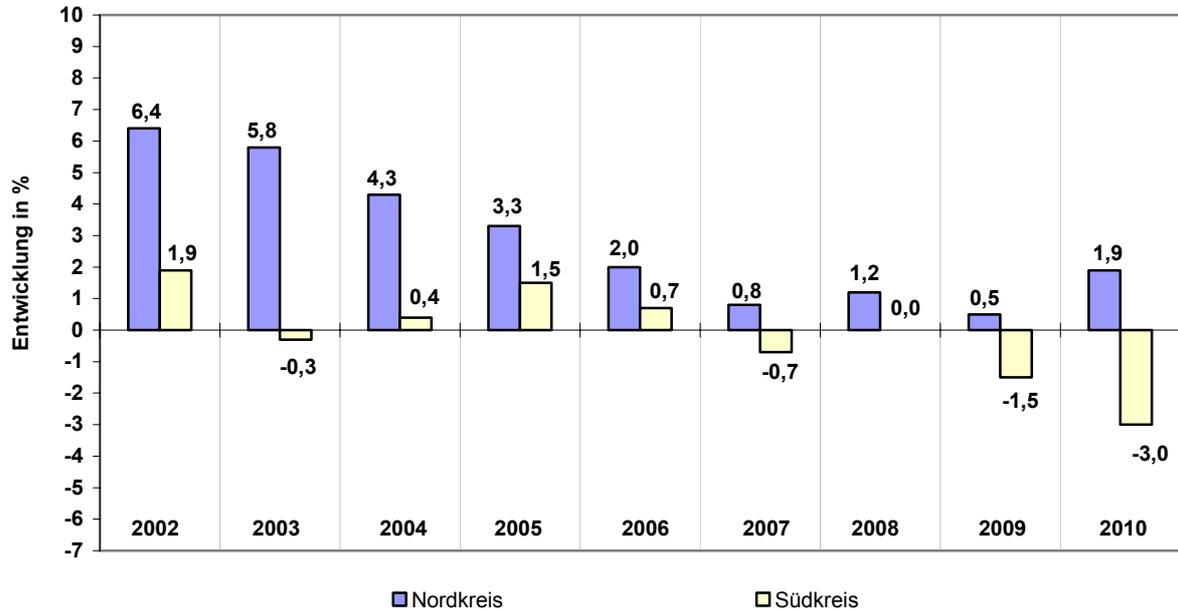




Veränderung der Bodenpreise zum jeweiligen Vorjahr

Vergleich Nord- / Südkreis in den Jahren 2002 bis 2010

Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau auf Basis der Bodenrichtwerte



Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland

auf Basis der abgeleiteten Bodenrichtwerte (2010 = 100)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Kreis Kleve	85,4	89,5	92,9	95,6	98,1	99,7	100,0	100,9	100,7	100,0
€/m ²	107,26	112,41	116,68	120,07	123,21	125,22	125,60	126,73	126,48	125,60
%-Entwicklung		4,8	3,8	2,9	2,6	1,6	0,3	0,9	-0,2	-0,7
Nordkreis	77,4	82,5	87,2	90,9	93,9	95,8	96,6	97,7	98,1	100,0
€/m ²	93,89	100,07	105,77	110,26	113,90	116,21	117,18	118,51	119,00	121,30
%-Entwicklung		6,6	5,7	4,2	3,3	2,0	0,8	1,1	0,4	1,9
Südkreis	101,2	103,1	102,8	103,2	104,7	105,4	104,7	104,7	103,1	100,0
€/m ²	131,36	133,82	133,43	133,95	135,90	136,81	135,90	135,90	133,82	129,80
%-Entwicklung		1,9	-0,3	0,4	1,5	0,7	-0,7	0,0	-1,5	-3,0



Anliegerbeiträge

Anliegerbeiträge sind Beiträge, die Grundstückseigentümer entrichten müssen, denen aus der Anschlussmöglichkeit an öffentliche Einrichtungen und durch Straßenherstellungen sowie Straßenausbauten nicht nur vorübergehende Vorteile erwachsen. Zu den Anliegerbeiträgen zählen im Einzelnen:

Kanalanschlussbeitrag (KAB) / Kanalanschlusskosten (KAK)

Mit dem Kanalanschlussbeitrag beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Kosten für die Herstellung der Kanalisation einschließlich der Kläranlage. Die umlagefähigen Kosten beziehen sich auf alle Kosten für die Herstellung der Kanalisation in der Straße. Die dabei entstehenden Kosten sind zu unterscheiden in Kosten für den Bau der Hauptleitungen im öffentlichen Straßenraum und in Kosten für die Herstellung von Abzweigungen von den Hauptversorgungsleitungen bzw. Sammlern bis zur Grenze des privaten Grundstücks. Der Kanalanschlussbeitrag bezieht sich i.d.R. auf die Kosten für die Hauptleitungen. Die Kosten für die Stichleitungen werden hingegen als Kanalanschlusskosten bezeichnet.

Erschließungsbeitrag (EB)

Erschließungsbeiträge sind Beiträge, die von den Grundstückseigentümern zur teilweisen Deckung der gemeindlichen Aufwendungen bei der **erstmaligen Herstellung einer Erschließungsanlage** erhoben werden. Rechtsgrundlage für die Erhebung von Erschließungsbeiträgen ist das BauGB; die nähere Ausgestaltung dieser Rahmenvorschrift muss in einer örtlichen Beitragssatzung geregelt sein. Zu den Erschließungsanlagen zählen öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen und Grünanlagen. Der Beitrag umfasst die anteiligen Kosten für den Erwerb und die Freilegung der Flächen sowie die Herstellung der Erschließungsanlage, einschließlich der Einrichtungen für die Entwässerung (KAB und KAK) und Beleuchtung.

Wasseranschlussbeitrag (WAB)

Mit dem Wasseranschlussbeitrag beteiligt sich der Grundstückseigentümer an den Kosten zur Herstellung der Wasserleitung innerhalb des Straßenkörpers. Dieser beträgt im Kreis Kleve durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m² anrechenbarer Grundstücksfläche zuzüglich Mehrwertsteuer.

Straßenausbaukosten (SAK)

Nach dem Kommunalabgabengesetz NRW erheben die Gemeinden für die dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Straßen, Wege und Plätze Beiträge zum Ersatz des Aufwandes für die Herstellung, Anschaffung, Erweiterung und Verbesserung des Straßenausbaus.

Kosten für **Erweiterungen oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen** setzen sich im Wesentlichen aus dem Kanalanschlussbeitrag, den Kanalanschlusskosten, dem Wasseranschlussbeitrag und dem Straßenausbaukosten zusammen und werden nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) abgerechnet.



Zusammenstellung der Anliegerbeiträge im Kreis Kleve, Stand 01.01.2009

Gemeinde	Kanalanschlussbeitrag (KAB)				Kanalanschlusskosten (KAK)	Erschließungsbeitrag (EB) von – bis Durchschnittswert
	Mischwasser	Geschosse	Schmutzwasser	Regenwasser		
Bedburg-Hau	6,00 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	4,50 €/m ² 5,63 €/m ²	1,50 €/m ² 1,87 €/m ²	im KAB enthalten	15,00 - 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Emmerich am Rhein	3,60 €/m ² 4,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	2,50 €/m ² 3,13 €/m ²	1,10 €/m ² 1,37 €/m ²	z. T. Aufwändersatz, in den Ortslagen Praest, Dornick, Vrasselt über Druckentwässerungssystem mit Pauschalbeträgen	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Goch	6,15 €/m ² 7,69 €/m ² 9,23 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig (+ 25 %) (+ 50 %)	3,59 €/m ² 4,49 €/m ² 5,39 €/m ²	2,56 €/m ² 3,20 €/m ² 3,84 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	25,00 – 60,00 €/m ²
Kalkar	5,85 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig	4,10 €/m ²	1,75 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Kleve	5,40 €/m ² 6,75 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m ² 4,73 €/m ²	1,62 €/m ² 2,02 €/m ²	im KAB enthalten	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Kranenburg	7,93 €/m ² 9,91 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	6,40 €/m ² 8,00 €/m ²	1,53 €/m ² 1,91 €/m ²	im KAB enthalten	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Rees	5,50 €/m ² 6,60 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 20 %)	3,68 €/m ² 4,42 €/m ²	1,82 €/m ² 2,18 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Uedem	4,09 €/m ² 5,11 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	- -	- -	Mischsystem 122,71 €/lfdm.	15,00 – 20,00 €/m ² 18,00 €/m²
Geldern	6,13 €/m ² 7,67 €/m ² 9,20 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig (+ 25 %) (+ 50 %)	3,73 €/m ² 4,67 €/m ² 5,60 €/m ²	2,40 €/m ² 3,00 €/m ² 3,60 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	40,00 - 55,00 €/m ² 45,00 €/m²
Issum	4,60 €/m ² 5,75 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,32 €/m ² 4,15 €/m ²	1,28 €/m ² 1,60 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	20,00 – 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Kerken	7,34 €/m ² 9,18 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	6,04 €/m ² 7,55 €/m ²	1,80 €/m ² 1,63 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	20,00 – 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Kevelaer	5,62 €/m ² 7,03 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,78 €/m ² 4,73 €/m ²	1,84 €/m ² 2,30 €/m ²	Mischsystem 133,00 €/lfdm. Trennsystem 184,00 €/lfdm.	25,00 – 35,00 €/m ² 30,00 €/m²
Rheurdt	8,18 €/m ² 10,23 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	5,88 €/m ² 7,35 €/m ²	2,30 €/m ² 2,88 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	20,00 – 30,00 €/m ² 25,00 €/m²
Straelen	6,25 €/m ² 6,88 €/m ² 7,50 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig 3-geschossig (+ 10 %) (+ 20 %)	4,69 €/m ² 5,16 €/m ² 5,63 €/m ²	1,56 €/m ² 1,72 €/m ² 1,87 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	15,00 – 20,00 €/m ² 17,00 €/m²
Wachtendonk	5,45 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig	3,63 €/m ²	1,82 €/m ²	abhängig vom tatsächlichen Aufwand und der Anschlussart (Einzel- oder Sammelanschluss)	10,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²
Weeze	5,39 €/m ² 6,74 €/m ²	1-geschossig 2-geschossig (+ 25 %)	3,41 €/m ² 4,26 €/m ²	1,98 €/m ² 2,48 €/m ²	Schmutzwasser 123,22 €/lfdm. Regenwasser 123,22 €/lfdm.	15,00 – 25,00 €/m ² 20,00 €/m²

Wasseranschlussbeitrag (WAB): durchschnittlich 0,75 bis 1,50 €/m² anrechenbarer Grundstücksfläche zzgl. Mwst.

Die Anliegerbeiträge, insbesondere die KAB und KAK, werden durch die politischen Gremien der Kommunen festgesetzt. Die aktuellen Beiträge sind auf den Internetseiten der Kommunen einsehbar.



5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus wurden im Berichtsjahr 2010 nur drei Kauffälle registriert, so dass aufgrund der geringen Anzahl an Verkaufsfällen keine Preisentwicklung für dieses Marktsegment abgeleitet werden konnte.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

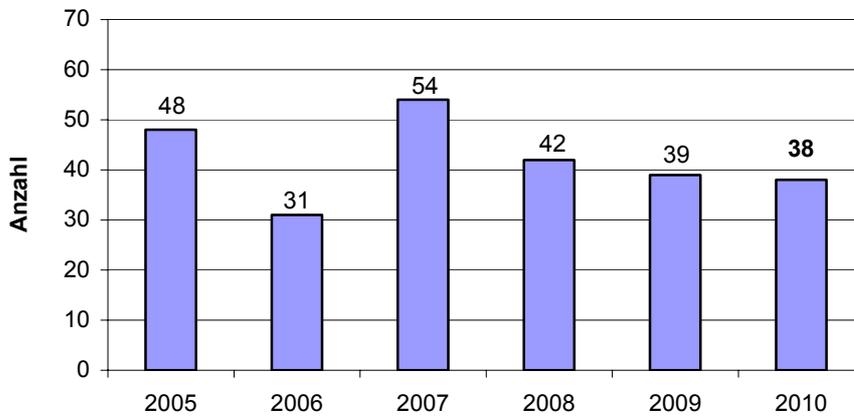
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen gewerblicher Baugrundstücke, zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung = vorwiegend Büro- und Handel) zählen.

Unter der Rubrik „**gewerbliche Bauflächen**“ wurden im Jahr 2010 insgesamt 38 Kauffälle (2009 = 39 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von 4,6 Mio. € (2009 = 7,7 Mio. €) registriert.

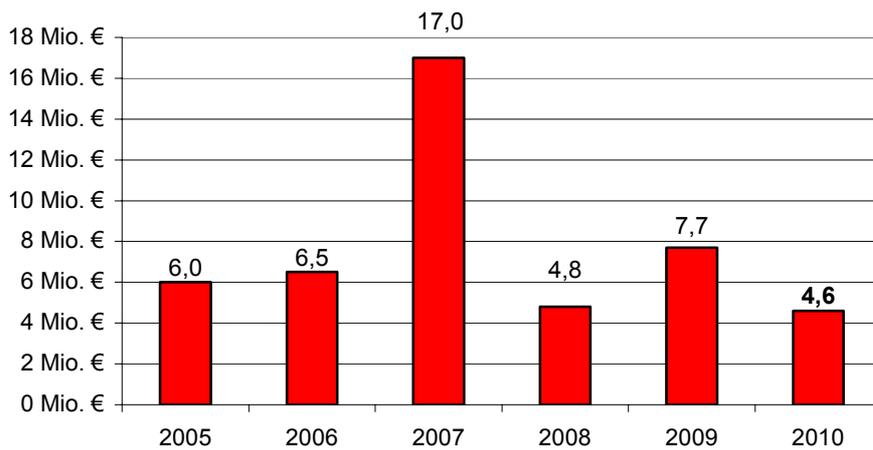


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

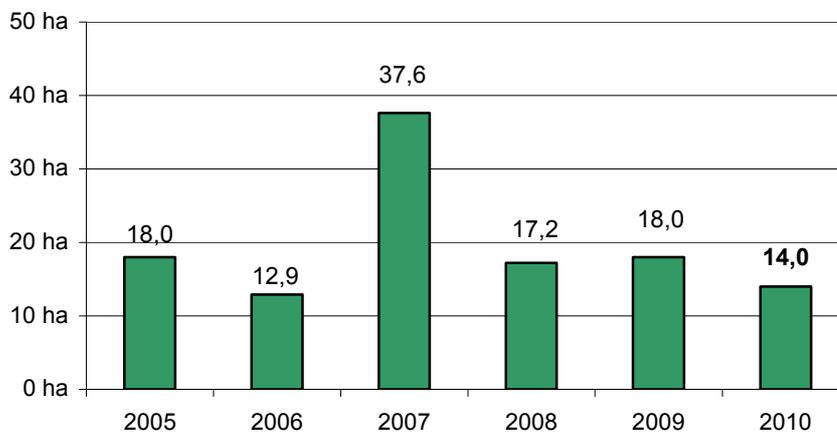
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen



Umsatz- und Vertragszahlen, bezogen auf veräußerte, klassische Gewerbebaulandflächen in den Jahren 2008 / 2009 / 2010

Gemeinde	2008			2009			2010		
	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf-fälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau	4	208.324	9.753	0			5	263.594	11.636
Emmerich am Rhein	1	63.296	2.944	2	408.016	10.052	2	91.045	1.964
Goch	3	223.750	7.475	2	1.499.400	35.700	5	433.960	11.895
Kalkar	2	149.700	4.160	2	136.640	4.020	0		
Kleve	4	600.640	23.346	2	143.000	6.500	4	262.840	11.596
Kranenburg	0			3	287.020	14.351	1	81.940	4.097
Rees	2	184.979	6.080	2	81.640	3.165	1	45.805	1.493
Uedem	4	651.252	29.667	0			1	15.000	500
Nordkreis	20	2.081.941	83.425	13	2.555.716	73.788	19	1.194.185	43.181
Geldern	5	294.619	10.626	5	393.263	16.548	4	99.185	3.756
Issum	2	156.576	6.518	1	89.844	4.094	0		
Kerken	0			1	85.000	3.214	0		
Kevelaer	2	398.158	17969	3	273.123	8.651	5	601.590	19.305
Rheurdt	1	31.941	1.375	1	44.880	1.932	0		
Straelen	4	590.939	17.298	3	465.411	11.592	5	1.651.992	40.472
Wachtendonk	3	341.374	10.434	3	225.981	7.944	1	350.000	11.668
Weeze	1	37.092	1.612	4	960.000	30.000	3	586.000	20.500
Südkreis	18	1.850.699	65.832	21	2.537.503	83.975	18	3.288.767	95.701
Kreis Kleve	38	3.932.640	149.257	34	5.093.218	157.763	37	4.482.952	138.882

Preisniveau

Nach wie vor resultiert ein großer Anteil der Kaufpreise vorrangig aus Veräußerungen von Flächen der Städte und Gemeinden, die noch mit Landesmitteln geschaffen worden sind. Es zeichnet sich aber auch hier eine Veränderung nach jahrelang, relativ konstanten Preisen ab. Ausbleibende Landesmittel für Neuausweisungen von Gewerbebaulandflächen lassen die Preise erkennbar anziehen.

Der Durchschnittswert für Gewerbebauland beträgt im Auswertungsjahr 2010 im Nordkreis rd. 30,- €/m² (2009: 30,- €/m², 2008: 29,- €/m²), im Südkreis rd. 32 €/m² (2009: 31,- €/m², 2008: 29,- €/m²). Verkaufsgewerbe mit sog. „tertiärer Nutzung“ (vorwiegend Büro- und Handel) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für solche exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus gezahlt.



5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Als land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen werden in diesem Bericht Flächen bezeichnet, die zur Zeit entsprechend genutzt werden oder nutzbar sind und die voraussichtlich nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstige Umständen in absehbarer Zeit nur land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden.

Gesamtübersicht 2010 / 2009

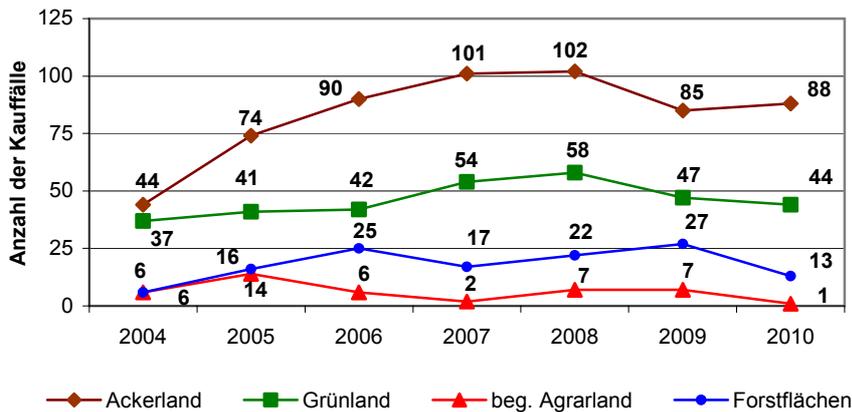
		alle eingereichten Kauffälle, ohne Straßenlandabtretungen, Veräußerungen von Kleinstflächen unter 2.500 m ² und aller Verkaufsfälle bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen (z.B. öffentliche Hand, Abgrabungsunternehmen, Wasserverbände)				alle Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertrahmenwerte herangezogen werden konnten	
		Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Kauffälle
Ackerland	2010	88	218,15	67,9%	6.813.048	71,8%	74
	2009	85	310,27	59,0 %	10.708.527	71,5%	80
Grünland	2010	44	84,39	26,3%	2.480.007	26,1%	41
	2009	47	137,78	26,2%	3.537.470	23,6%	42
Forstflächen	2010	13	17,75	5,5%	149.084	1,6%	12
	2009	27	72,18	13,7%	507.152	3,4%	20
beg. Agrarland	2010	1	0,96	0,3%	42.710	0,5%	
	2009	7	5,98	1,1%	232.858	1,6%	
gesamt	2010	146	321,26	100,0%	9.484.849	100,0%	128
	2009	166	526,21	100,0%	14.986.007	100,0%	144



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2004 bis 2010

Verkaufsfälle bezogen auf die Nutzungsarten Ackerland, Grünland, begünstigtes Agrarland und Forst. Ausgenommen sind Kauffälle, die Straßenlandabtretungen und Kleinstflächen unter 2.500 m² betreffen und alle Kauffälle, bei denen besondere oder persönliche Verhältnisse zwischen Verkäufer und Käufer vorlagen.

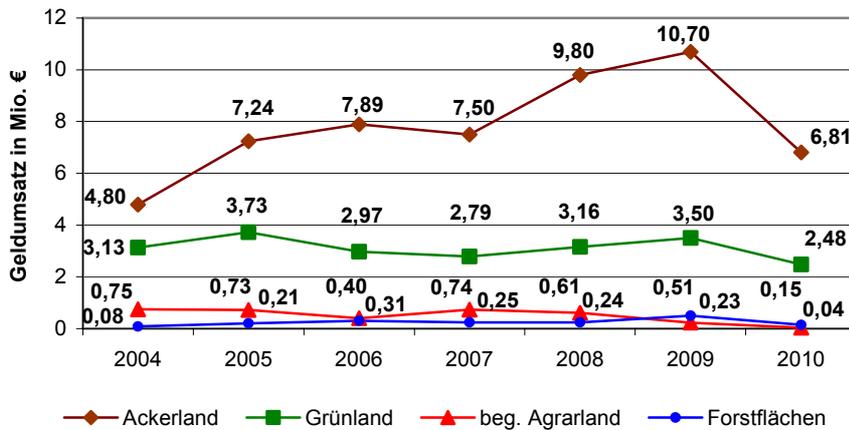
Anzahl der Kauffälle



Insgesamt wurde im Jahr 2010 mit

146 Verkaufsfällen

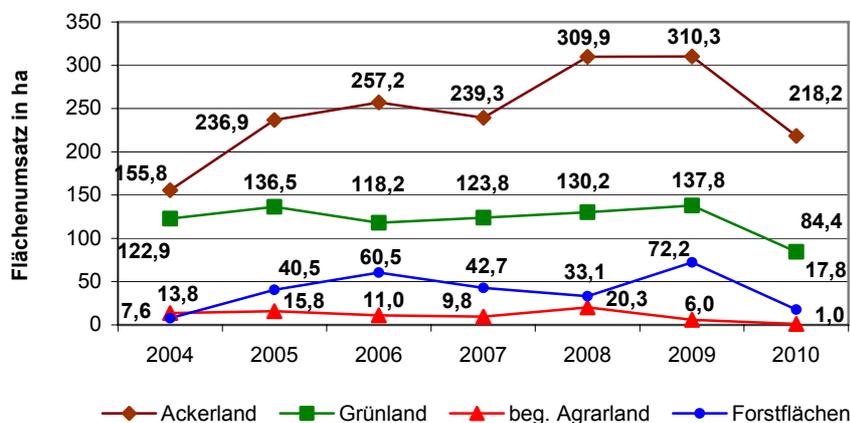
Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von

9,5 Mio. €

Flächenumsatz in ha



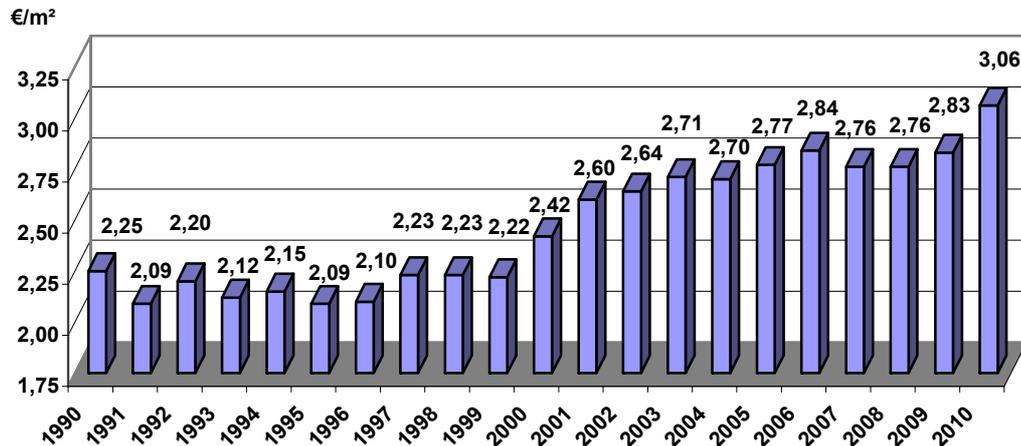
und ein Flächenumsatz von

321,3 ha erreicht.



Acker- und Grünlandflächen

Wie im Vorjahr wurden insgesamt 132 Kauffälle, bezogen auf Acker- und Grünlandflächen, registriert. Der Geldumsatz fiel um rd. 35 % und der Flächenumsatz ging um rd. 146 ha zurück (-32 %). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis der auswertbaren Acker- und Grünlandverkäufe beträgt **3,06 €/m²**.



Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Ackerland zeigte einen Anstieg i.H.v. rd. + 2 % (2009 = + 3 %) und für Grünland einen Anstieg i.H.v. rd. + 25 % (2009 = ± 0 %).

Landwirtschaftliche Nutzflächen - Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve 2008 / 2009 / 2010

Ackerland

Jahr	2008		2009		2010	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	3	4,7889	6	23,1900	5	7,1355
Emmerich am Rhein	4	2,6585	2	5,8348	6	17,9214
Goch	11	21,0521	14	26,8295	5	17,7621
Kalkar	6	17,9676	2	11,3939	5	10,0966
Kleve			1	0,3879	7	15,1511
Kranenburg	7	8,2044	4	8,4525	6	14,2162
Rees	1	4,0496	5	6,2340	4	11,0659
Uedem	4	4,9667	6	10,1881	4	9,7666
Nordkreis	36	63,6878	40	92,5107	42	103,1174
Geldern	7	35,0204	2	2,6710	5	10,5801
Issum	6	54,8763	4	11,3723	5	13,6287
Kerken	7	37,4897	16	31,8460	3	4,3340
Kevelaer	10	18,9750	9	33,4815	7	24,6408
Rheurdt	6	11,4202	2	2,8500	2	2,4358
Straelen	5	6,3872	3	35,4555	6	6,6019
Wachtendonk	2	8,1818	1	0,5262	2	2,5414
Weeze	4	10,3721	3	13,6685	2	1,7723
Südkreis	47	182,7227	40	131,8710	32	66,5350
Kreis Kleve	83	246,4105	80	224,3817	74	169,6524



Grünland

Jahr	2008		2009		2010	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau			1	4,8000	4	12,1337
Emmerich am Rhein	4	7,3152	2	19,8533		
Goch			1	2,6092	1	0,9075
Kalkar	7	24,3424	2	5,3896	3	8,1596
Kleve	2	2,7605	1	1,6738	3	5,5095
Kranenburg	6	14,3214	4	19,0198	4	10,5635
Rees			2	20,2304	2	2,7958
Uedem					1	4,4442
Nordkreis	19	48,7395	13	73,5761	18	44,5138
Geldern	2	4,2336	4	8,2977	2	1,4363
Issum	7	15,4662	3	5,4153	5	4,3485
Kerken	5	5,5733	10	22,1223	12	22,2020
Kevelaer	4	3,0819	3	3,7686	1	2,1351
Rheurdt			1	0,6380	0	0,0000
Straelen	2	6,0959	5	4,8453	1	1,4410
Wachtendonk	4	6,7133	3	4,6371	2	5,5514
Weeze						
Südkreis	24	41,1642	29	49,7243	23	37,1143
Kreis Kleve	43	89,9037	42	123,3004	41	81,6281

Acker- und Grünland

Jahr	2008		2009		2010	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	3	4,7889	7	27,9900	9	19,2692
Emmerich am Rhein	8	9,9737	4	25,6881	6	17,9214
Goch	11	21,0521	15	29,4387	6	18,6696
Kalkar	13	42,3100	4	16,7835	8	18,2562
Kleve	2	2,7605	2	2,0617	10	20,6606
Kranenburg	13	22,5258	8	27,4723	10	24,7797
Rees	1	4,0496	7	26,4644	6	13,8617
Uedem	4	4,9667	6	10,1881	5	14,2128
Nordkreis	55	112,4273	53	166,0868	60	147,6312
Geldern	9	39,2540	6	10,9687	7	12,0164
Issum	13	70,3425	7	16,7876	10	17,9772
Kerken	12	43,0630	26	53,9683	15	26,5360
Kevelaer	14	22,0569	12	37,2501	8	26,7759
Rheurdt	6	11,4202	3	3,4880	2	2,4358
Straelen	7	12,4831	8	40,3008	7	8,0429
Wachtendonk	6	14,8951	4	5,1633	4	8,0928
Weeze	4	10,3721	3	13,6685	2	1,7723
Südkreis	71	223,8869	69	181,5953	55	103,6493
Kreis Kleve	126	336,3142	122	347,6821	115	251,2805

Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 88 registrierten Kauffällen konnten 74 Fälle zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 2 % gestiegen. Insgesamt zeigte sich wie im Vorjahr eine relativ große Streuung. Ackerlandflächen mit Flächengrößen von einem bis fünf Hektar wurden am häufigsten veräußert.

Der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Ackerland beträgt im Kreis Kleve **3,20 €**.



Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Von insgesamt 44 veräußerten Grünlandflächen konnten 41 Kauffälle (2009 = 42 Kauffälle) zur Ableitung der Richtwerte herangezogen werden. Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt **2,79 €/m²** (2009 = 2,23 €/m²). Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen einem bis fünf Hektar.

Die Feststellung der Vorjahre, dass die Bodenpunktzahl bei Grünlandflächen (bis 60 Bodenpunkte) den gezahlten Kaufpreis nicht signifikant beeinflusst, wurde erneut bestätigt. Offenbar sind Eignung und Nutzungsmöglichkeit (z.B. Art der Tierhaltung, Viehbesatz, Futterfläche, Quoten, Hofnähe) die preisbildenden Faktoren. Daher wird nur eine Preisspanne veröffentlicht.

Alle Preise verstehen sich ohne Milchkontingent. Das Milchkontingent ist ein eigenes Wirtschaftsgut. Da es als solches in aller Regel behandelt wird, erscheint es auch nicht in den Grundstückskaufverträgen.

Rahmenrichtwerte für Acker- und Grünland 2011

Die Auswertungen zum Stand: **01.01.2011** haben zu folgenden Richtwertrahmenwerten für Acker- und Grünland geführt:

Ackerland	mindere – Bodenqualität < 50 Punkte	2,30 bis 3,50
	bessere – Bodenqualität > 50 Punkte	2,90 bis 4,10
Grünland	je nach Eignung und Nutzung	2,00 bis 3,30

Veröffentlichte Richtwertrahmenwerte für Acker- und Grünland

Stichtag	zugrundegelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
01.01.2009	2008	2,00 bis 3,20	2,70 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2009	2,20 bis 3,30	2,80 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2010	2,30 bis 3,50	2,90 bis 4,10	2,00 bis 3,30	

Kontingente (Milch-, Rüben- etc.) sind in den Richtwerten **nicht** enthalten.



Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft – (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter diesen Flächen sind im Entwicklungszustand Flächen der Land- und Forstwirtschaft zu verstehen, die sich insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.

Beispielhaft sind Erholungsflächen, Sportplätze, Golfflächen, Flächen für Windkraftanlagen, Versorgungsflächen, Flächen für den Funkverkehr, etc. zu nennen. Aber auch Flächen im Ausstrahlungsbereich von städtebaulich genutzten Flächen (besondere Lagegunst durch Orts- oder Stadtrandlage) können eine dementsprechende Begünstigung bewirken. Wichtig ist dabei die Feststellung, dass der über den Wert der land- oder forstwirtschaftlichen Nutzbarkeit hinaus beeinflussende Vorteil nach objektiven Gegebenheiten für anderweitige Nutzungen oder Funktionen in Betracht kommt, ohne dass es dabei einer Änderung der zulässigen Nutzung bedarf.

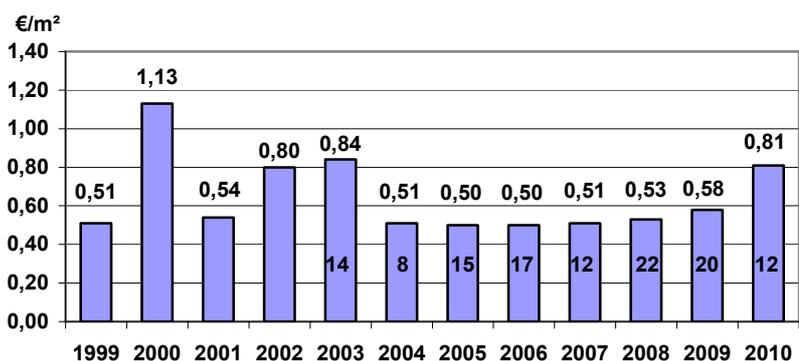
Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren wie auch im Jahre 2010 aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen.

Forstwirtschaftliche Flächen

Für das Jahr 2010 beträgt der aus zwölf Verkaufsfällen ermittelte Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs **0,81 €/m²**. Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertrahmenangabe bringt dies zum Ausdruck.

Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert und Alter wird der obere Rahmenwert durchaus überschritten.

Für kleinere Forstflächen, die der Arrondierung und Abschirmung von Außenbereichswohnlagen dienen, werden Preise bis hin zu 3,00 €/m² gezahlt.



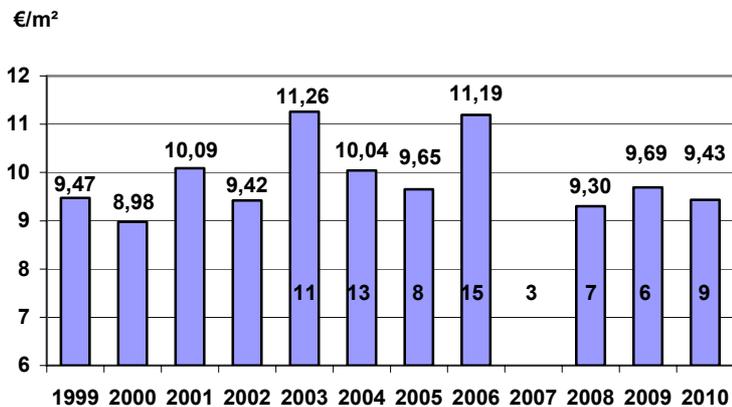
Der aktuelle Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen im Kreis Kleve beträgt **0,60 €/m²** und der Richtwertrahmen 0,40 €/m² bis 0,90 €/m².



Abgrabungsflächen (Abbauland)

Der jeweilige Durchschnittswert in €/m² für Abgrabungsflächen setzt sich aus dem Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter (Sand, Kies, Ton etc.) zusammen. Es handelt sich dabei überwiegend um Sand- bzw. Kiesentnahmen.

Im Auswertungsjahr 2010 sind insgesamt sechs Abgrabungsflächen veräußert worden. Die gezahlten Kaufpreise liegen in der Preisspanne zwischen 6,00 und 12,00 €/m² (2009: zwischen 7,30 und 11,65 €/m²).



Der aktuelle Durchschnittswert aus den Einzelpreisen beträgt **9,43 €/m²**. Aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle im Jahre 2007 und des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, ließ sich aus diesen Preisen kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen 2007 ermitteln.

Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: **6,50 €/m² bis 12,00 €/m²**.

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

Unter der Kategorie Flächen mit gartenbaulicher Nutzung wurden im Jahre 2010 insgesamt zehn (zur Auswertung geeignete Kauffälle) registriert. Der Streubereich der vorliegenden Quadratmeterpreise bewegt sich zwischen 3,30 €/m² und 8,50 €/m² (2009: 4,00 €/m² bis 7,80).

Die gartenbaulichen Erzeugnisse werden auf Freiland- oder Unterglasflächen produziert. Je nach Produkt oder Produktionsverfahren kann der gewachsene Boden hierbei seine ursprüngliche Funktion als Wurzelraum verloren haben und dient in der Kulturphase lediglich als Standfläche für die Erzeugnisse. Man unterscheidet im Wesentlichen drei Nutzungsartmöglichkeiten:

- a) Bodenertragsnutzung (Boden in den die Pflanzen einwurzeln); Beispiel: gartenbauliche Freiland- oder unter Glasbetriebe für Gemüseanbau (z.B. Salate) oder Schnittblumen (z.B. Rosen) oder die klassischen Baumschulen (größere Ziersträucher)
- b) Standflächennutzung des Bodens für Pflanzen in Töpfen, Säcken o. ä.
 - Boden ist unverändert
 - Boden wird verändert (offen mit Lava oder geschlossen durch Folie)
 Beispiel: Zierpflanzenbaubetriebe im Freiland (z.B. Stauden, Callunen, Gehölze etc.); Zierpflanzenbaubetriebe unter Glas (alle Kulturen möglich); Gemüsebaubetriebe unter Glas (z.B. Gurke, Tomate etc.)



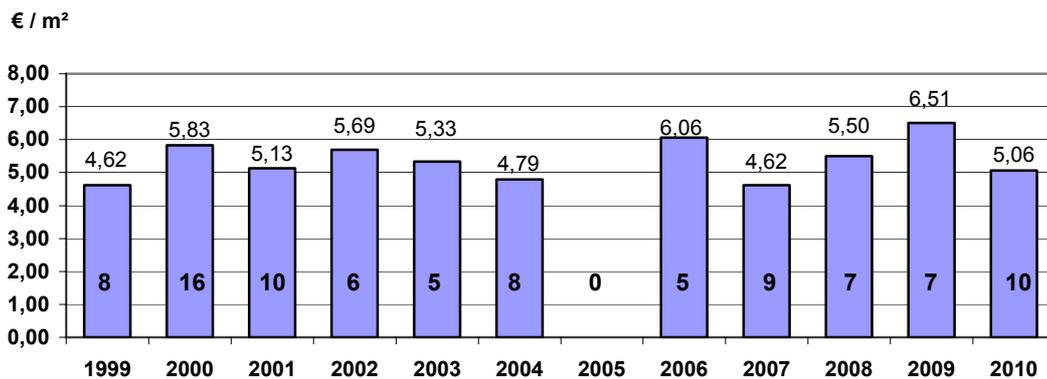
- c) Standflächennutzung auf Tischen oder anderen Konstruktionen. Hierbei hat der Boden keine wirkliche Bedeutung mehr. Beispiel: Zierpflanzenbetriebe unter Glas

Nicht zu den Flächen mit gartenbaulicher Nutzung zählt der großflächige landwirtschaftliche Gemüseanbau (z. B. Erbsen, Bohnen, Kohl, Kartoffeln etc.), wo der Ertrag auf „normalen“ Ackerlandflächen erwirtschaftet wird.

Wichtig für die Wertigkeit des Grund und Bodens ist, dass auch der Markt eine entsprechende regionale Nachfrage für solchen Flächen signalisiert.

Bei den Kauffällen im Jahr 2005 lagen überwiegend besondere Verkaufsumstände vor, so dass sich aus dem Datenbestand 2005 kein marktgerechter Durchschnittswert ermitteln ließ. Für das Jahr 2005 wurde daher kein Durchschnittswert in der nachfolgenden Graphik dargestellt.

Grundstücksverkäufe, die im direkten Zusammenhang mit den Blumen- und Gemüseabsatzmärkten stehen, beziehen sich in aller Regel auf Sondergebiete, und sind deshalb in den vorgenannten Rahmenwerten nicht enthalten.



Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: **4,00 €/m² bis 7,50 €/m²**. Als Richtwert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 4,50 €/m² anzuhalten. Aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in den Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer beträgt das durchschnittliche Wertniveau dort rd. 6,00 €/m².



Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von unter 0,50 €/m² ergeben. Die im letzten Jahr festgelegte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m² für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. Im Jahre 2010 gab es keine Vergleichspreise. Im unteren Rahmenbereich handelt es sich vorwiegend um Angelgewässer, im oberen Rahmenbereich um Hafengewässer und Erholungsflächen an Badeseen mit einem hohen Wasseranteil von bis zu 90 %.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Bauerwartungsland (§ 5 Abs. 2 ImmoWertV)

Bauerwartungsland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass für sie eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit zu erwarten ist, weil eine solche Erwartung aufgrund von Darstellungen im Flächennutzungsplan (FNP) oder auch ohne eine solche planerische Ausweisung nach den für eine geordnete städtebauliche Entwicklung maßgeblichen Situationsmerkmalen wie Lage zu bebauten Gebieten und zu Erschließungsanlagen und dem Verhalten des Planungsträgers greifbar ist.

Ein ganz wichtiger Faktor bei der Entwicklung bis zur Baureife ist die Wartezeit verbunden mit dem Risiko, dass eine Planung nicht weiterverfolgt wird.

Ähnlich wie in den vergangenen Jahren wurden auch im Auswertungsjahr 2010 nur wenige Bauerwartungslandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten drei Jahre wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **30 %**, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert, angegeben.



Rohbauland (§ 5 Abs. 3 ImmoWertV)

Rohbauland sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch eine erhöhte Erwartung einer baulichen Nutzung bestimmt wird, die nicht nur in der Darstellung als Baufläche im Flächennutzungsplan, sondern darüber hinaus im gegebenen Planungsrecht (namentlich in Form eines rechtskräftigen oder planreifen Bebauungsplanes oder der Lage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles) begründet ist, aber wegen objektbezogener Hindernisse rechtlicher oder tatsächlicher Art noch nicht baulich genutzt werden dürfen. Diese Hindernisse können z. B. in dem unzureichenden Grundstückszuschnitt oder –größe und in der fehlenden Sicherung der Erschließung liegen.

Rohbaulandflächen sind zu unterscheiden nach **Brutto- (bzw. ungeordnetem) Rohbauland** und **Netto- (bzw. geordnetem) Rohbauland**.

Aufgrund der geringen Anzahl registrierter Kauffälle für Rohbauland, konnte im Jahr 2010 kein Durchschnittswert ermittelt werden. Als Orientierungsgröße wird daher auf den Vorjahreswert verwiesen. Der durchschnittliche Prozentwert für den Ankauf von **Rohbauland** lag seinerzeit bei rd. **60 %** des umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwertes.

Baureifes Land (§ 5 Abs. 4 ImmoWertV)

Baureifes Land sind Flächen, deren Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dadurch bestimmt wird, dass auf ihnen Vorhaben zur baulichen Nutzung (gemäß § 29 Satz 1 BBauG) aufgrund der Bestimmungen der §§ 30, 33 und 34 BauGB und der einschlägigen Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie anderer öffentlich-rechtlicher Vorschriften dem Grunde nach zuzulassen sind. Dabei ist zu unterscheiden zwischen abgaben- und erschließungsbeitragspflichtigem und abgaben- und erschließungsbeitragsfreiem Bauland.



6. Bebaute Grundstücke

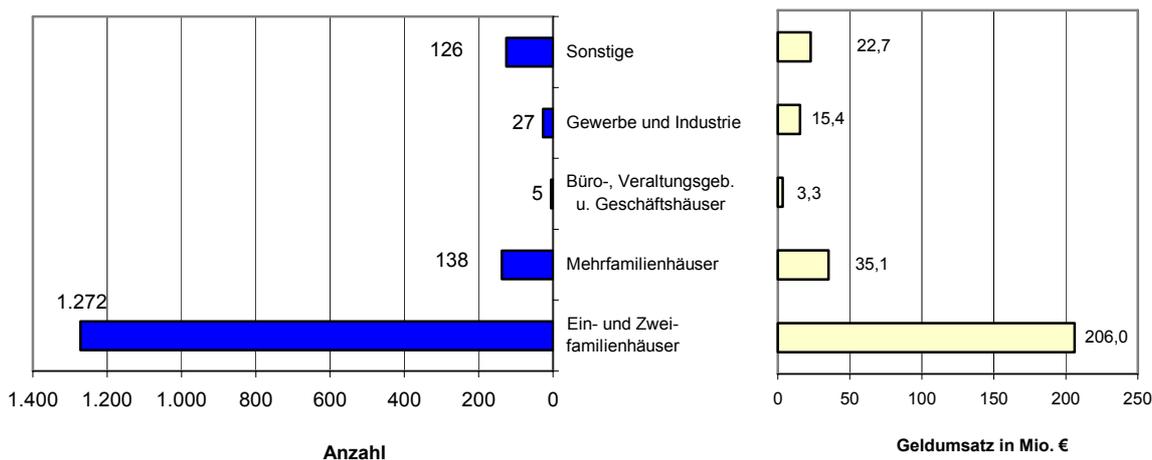
Der Grundstücksmarktbericht gibt einen umfassenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt des vorhergehenden Jahres und in Teilen auch der vorhergehenden Kalenderjahre. Als wesentliche öffentlichkeitswirksame Informationsschrift sollen die Grundstücksmarktberichte in NRW gemäß Nr. 6 des Kaufpreissammlung-Erlass (KPS-Erl.) vom 14.04.2004 einheitlich gegliedert und inhaltlich strukturiert sein.

Um dieser Forderung nach einer Standardisierung der Grundstücksmarktberichte in NRW nachzukommen, beziehen sich die nachfolgenden Angaben zu den Kauffällen, dem Umsatz und den veräußerten Flächen auf alle Kauffälle des **gewöhnlichen Geschäftsverkehrs**. Kauffälle, bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse** beeinflusst sind oder bei denen **besondere Verkaufsumstände** vorliegen, fließen nicht mehr in die Statistiken ein. Gleiches gilt für Kauffälle, bei denen ein Erbbaurecht veräußert wurde.

Mit einem Geldumsatz von 282,6 Mio. € bei 1.568 Kauffällen haben die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen bezogen auf den Gesamtgrundstücksmarkt.

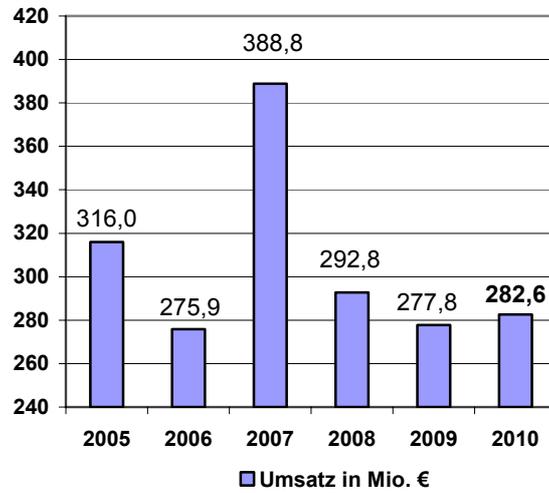
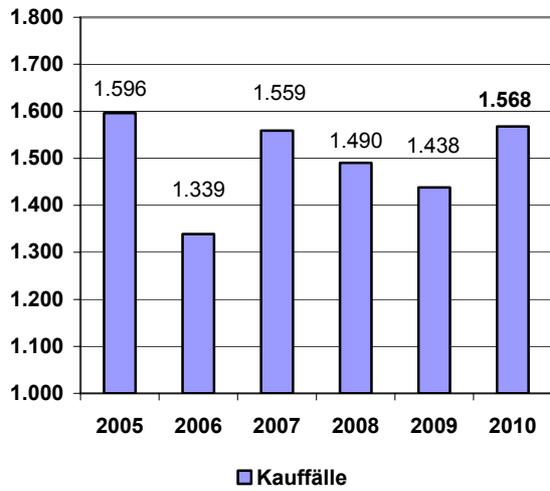
Den Anteil der Teilmärkte	Verkaufsfälle	Geldumsatz
• Ein- und Zweifamilienhäuser	81,1 %	72,9 %
• Mehrfamilienhäuser	8,8 %	12,4 %
• Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser	0,3 %	1,2 %
• Gewerbe- und Industrieobjekte	1,8 %	5,5 %
• Sonstige bebaute Grundstücke	8,0 %	8,0 %

zeigt die folgende Abbildung.

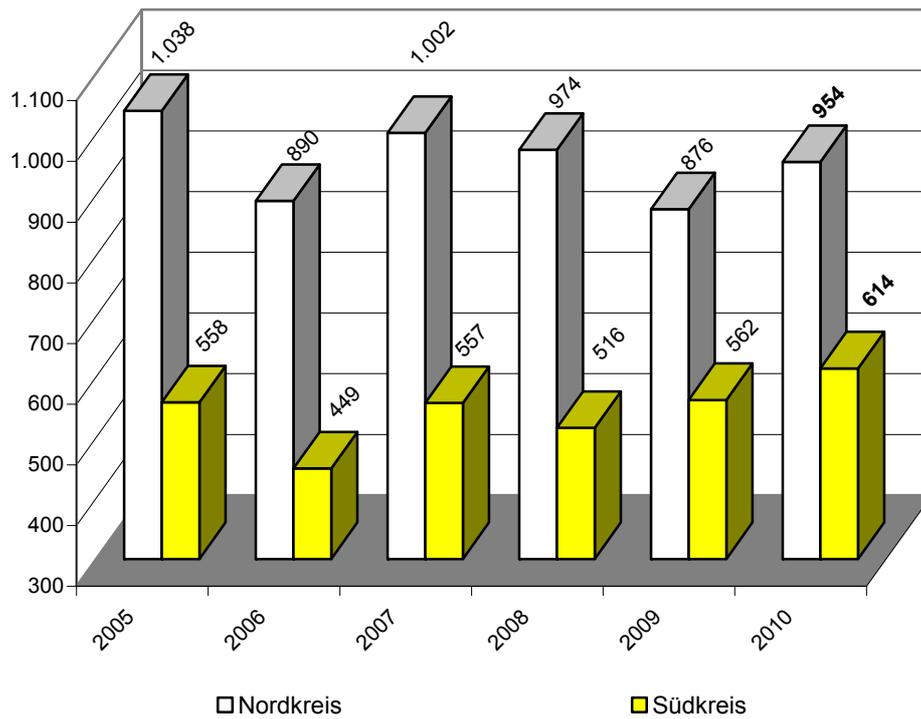




Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2005 bis 2010



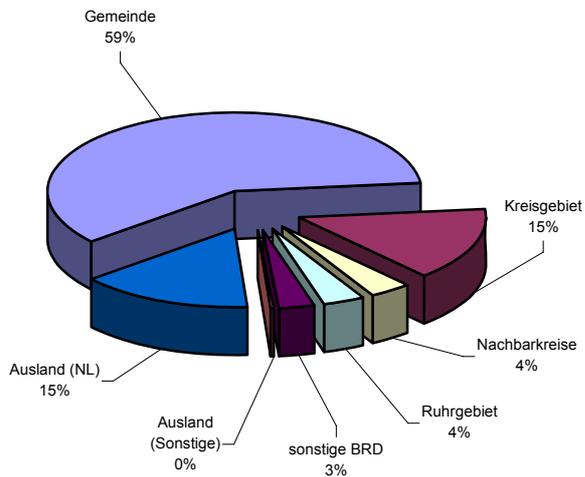
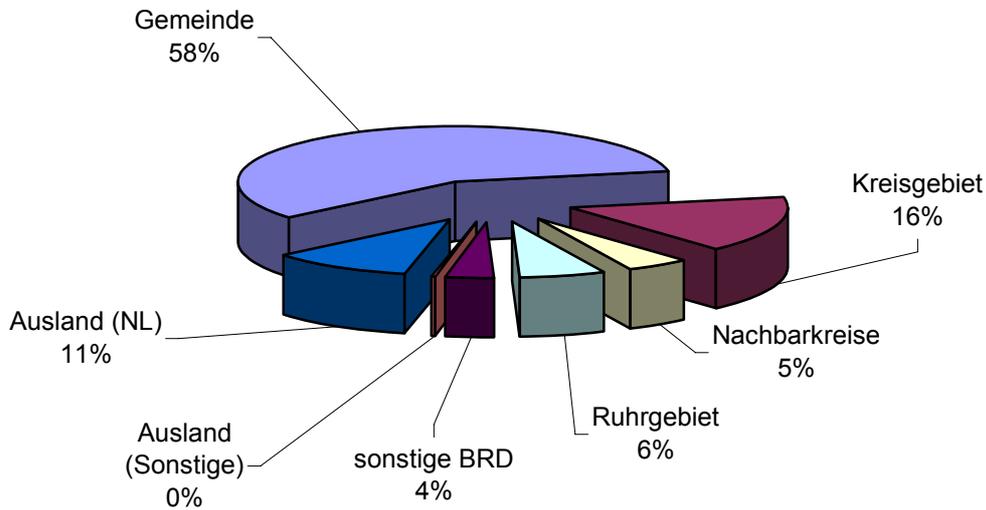
Kauffälle aufgeschlüsselt in Nord- / Südkreis



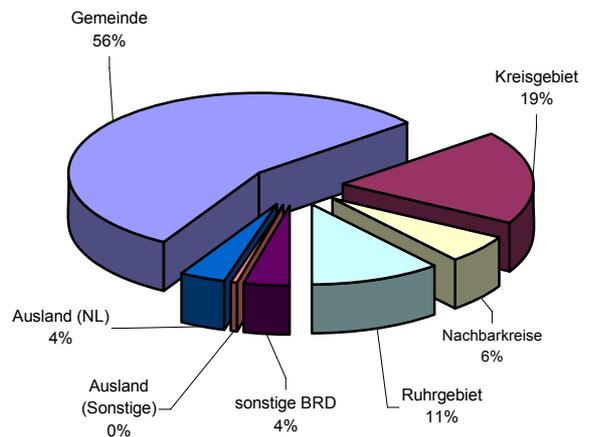


Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.568 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve



Herkunft der Käufer im Nordkreis



Herkunft der Käufer im Südkreis



Anteil niederländischer Käufer beim Erwerb von Immobilien

Gemeinde	2008			2009			2010		
	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil	Kauffälle insgesamt	niederländische Käufer	%-Anteil
Bedburg-Hau	62	20	32%	60	9	15%	51	4	8%
Emmerich am Rhein	175	73	42%	176	46	26%	167	39	23%
Goch	188	50	27%	159	18	11%	176	28	16%
Kalkar	75	15	20%	65	8	12%	77	7	9%
Kleve	272	72	26%	245	47	19%	278	38	14%
Kranenburg	84	57	68%	52	29	56%	49	22	45%
Rees	87	11	13%	78	12	15%	104	3	3%
Uedem	31	3	10%	41	3	7%	52	1	2%
Nordkreis	974	301	31%	876	172	20%	954	142	15%
Geldern	125	5	4%	145	4	3%	163	2	1%
Issum	42	1	2%	50	0	0%	45	0	0%
Kerken	38	1	3%	57	0	0%	58	0	0%
Kevelaer	186	20	11%	169	15	9%	177	8	5%
Rheurdt	29	1	3%	19	0	0%	30	0	0%
Straelen	29	7	24%	50	2	4%	47	2	4%
Wachtendonk	20	0	0%	24	0	0%	36	1	3%
Weeze	47	14	30%	48	2	4%	58	11	19%
Südkreis	516	49	9%	562	23	4%	614	24	4%
KREIS KLEVE	1.490	350	23%	1.438	195	14%	1.568	166	11%



6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser, Doppelhaushälften und Wochenendhäuser

Im Berichtsjahr 2010 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.272 (+ 8%) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 206,0 Mio. € (+ 10%) den Eigentümer.

Detailliertere Angaben zur Preisentwicklung und zu Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Kapitel 9 – Erforderliche Daten – aufgeführt.

Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Ein- und Zweifamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2010 teilt sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle im Kreis Kleve	Anzahl der Kauffälle im Nordkreis	%-Anteil niederl. Käufer	Anzahl der Kauffälle im Südkreis
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	511 (82)	333 (70)	21	178 (12)
Reihenhäuser	296 (16)	163 (14)	9	133 (2)
Doppelhaushälften	381 (21)	247 (19)	8	134 (2)
Doppelhäuser	3 (0)	2 (0)	0	1 (0)
Ein- und Zweifamilienhäuser nicht freistehend	41 (2)	17 (2)	12	24 (0)
Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnung	28 (4)	17 (3)	18	11 (1)
Wochenendhäuser	12 (0)	2 (0)	0	10 (0)

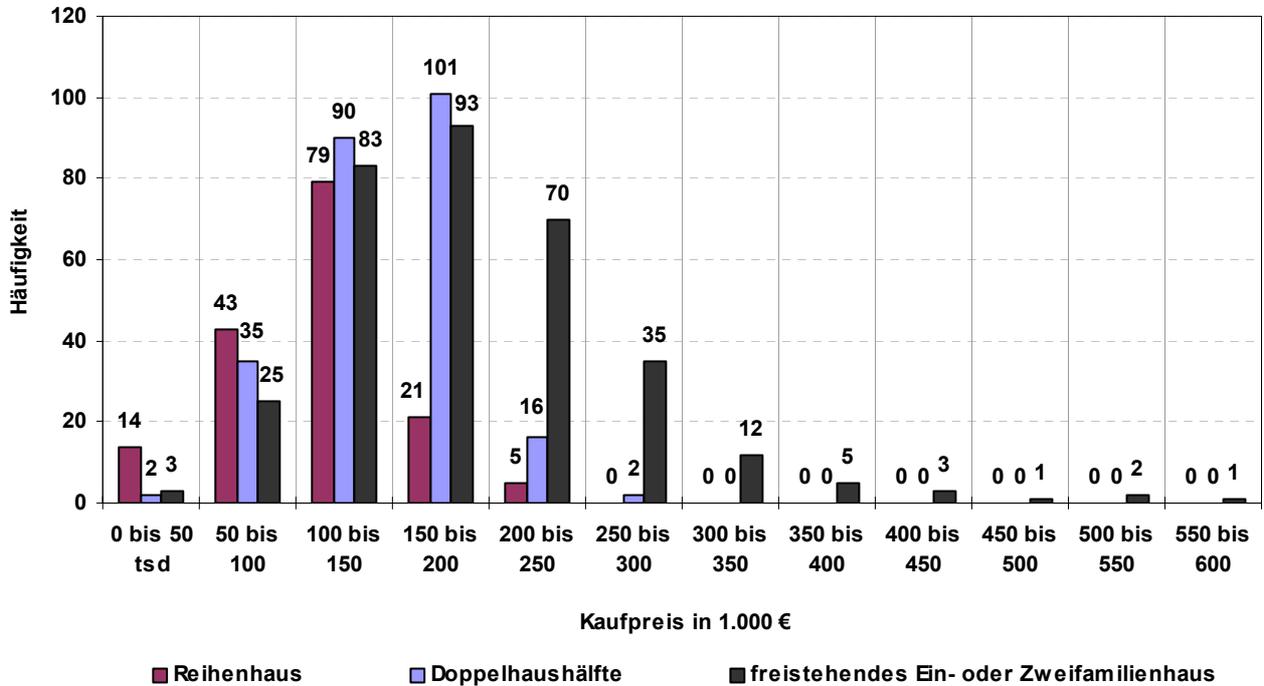
Summen: 1.272 (125) 781 (108) 14 491 (17)

() Anzahl der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle

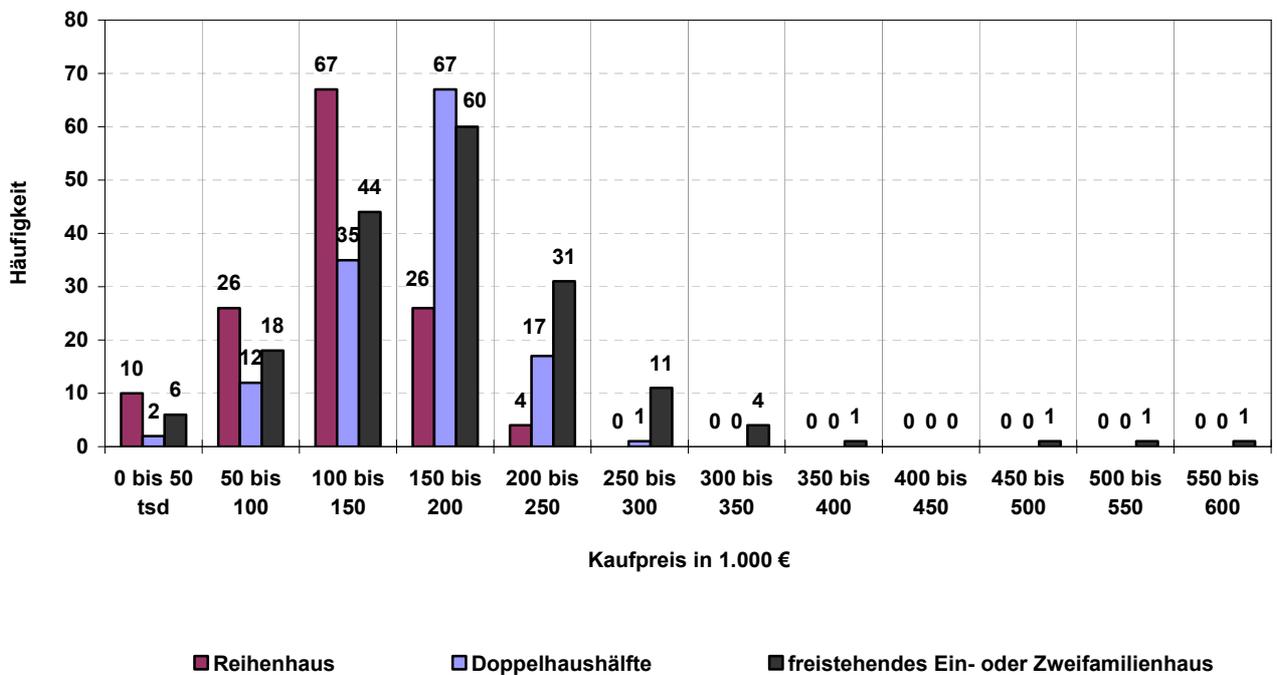


Häufigkeitsverteilungen zur Kaufpreishöhe bezogen auf die unten angegebenen Objektarten

Nordkreis

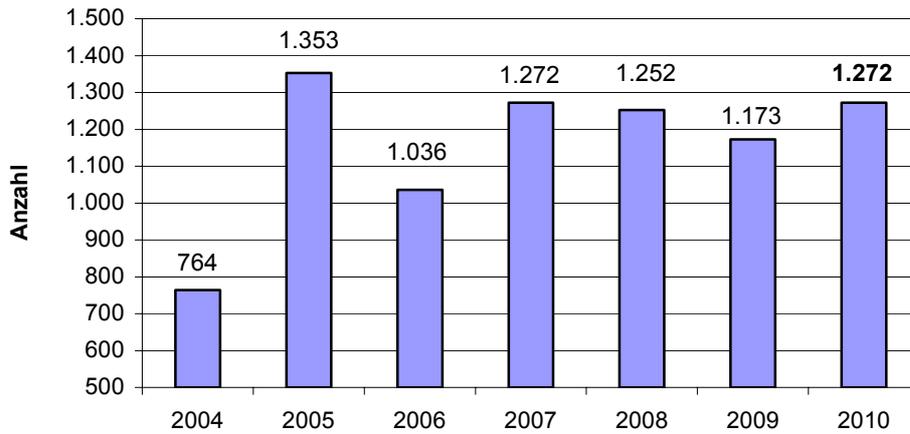


Südkreis

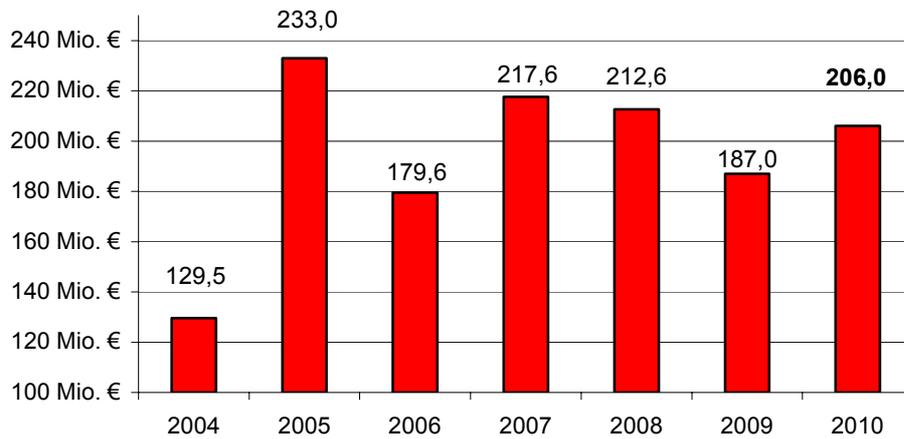




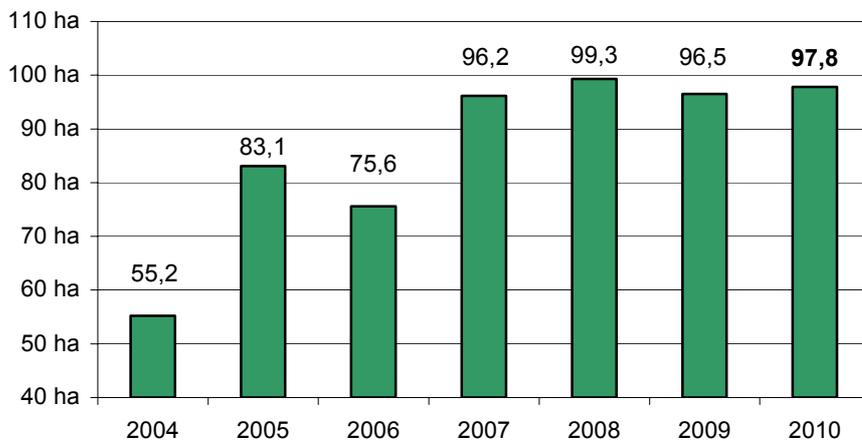
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Ein- und Zweifamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2009 / 2010

Jahr Gemeinde	2009		2010	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	50	8.565.950	46	7.597.500
Emmerich am Rhein	136	21.682.230	134	21.288.822
Goch	135	18.711.000	146	21.621.400
Kalkar	55	7.431.319	68	9.659.000
Kleve	203	33.329.100	219	38.546.788
Kranenburg	46	10.454.000	41	9.505.000
Rees	62	10.549.120	86	13.758.072
Uedem	34	5.189.900	41	6.227.500
Nordkreis	721	115.912.619	781	128.204.082
Geldern	122	20.216.903	127	19.807.581
Issum	47	7.789.400	39	7.002.775
Kerken	48	8.565.540	47	9.314.500
Kevelaer	123	17.354.435	142	20.551.900
Rheurdt	17	2.781.500	27	4.424.000
Straelen	38	6.412.500	39	6.737.700
Wachtendonk	18	2.855.000	20	3.036.572
Weeze	39	5.153.400	50	6.942.296
Südkreis	452	71.128.678	491	77.817.324
Kreis Kleve	1.173	187.041.297	1.272	206.021.406



6.2 Mehrfamilienhäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Dreifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag) und gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag), Wohn-/Geschäftshäuser

Der Geldumsatz aus Kaufverträgen über Mehrfamilienhäuser ist im Jahre 2010 mit 35,1 Mio. € um rd. 4 % angewachsen. Die Anzahl der Kauffälle stieg um rd. 13 %.

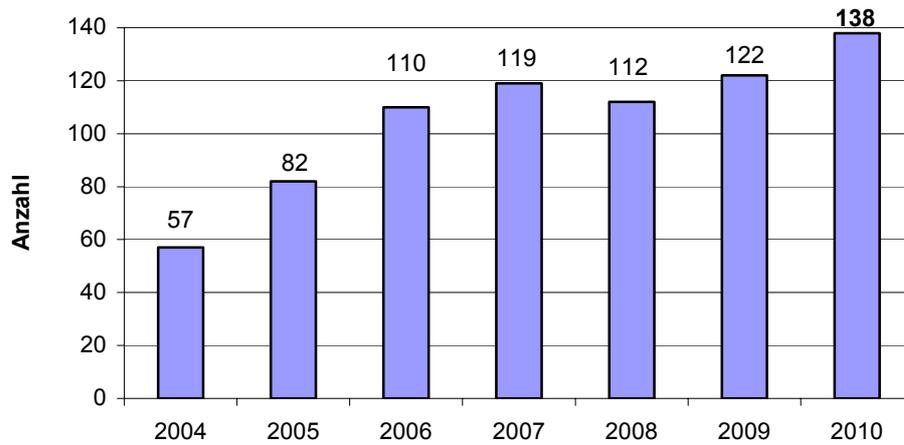
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik **Mehrfamilienhäuser** zusammengefassten Objektarten im Jahr 2010 teilt sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Dreifamilienhäuser	15	20 %
Mehrfamilienhäuser	58	12 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	12	17 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	19	16 %
Wohn-/Geschäftshäuser	34	6 %

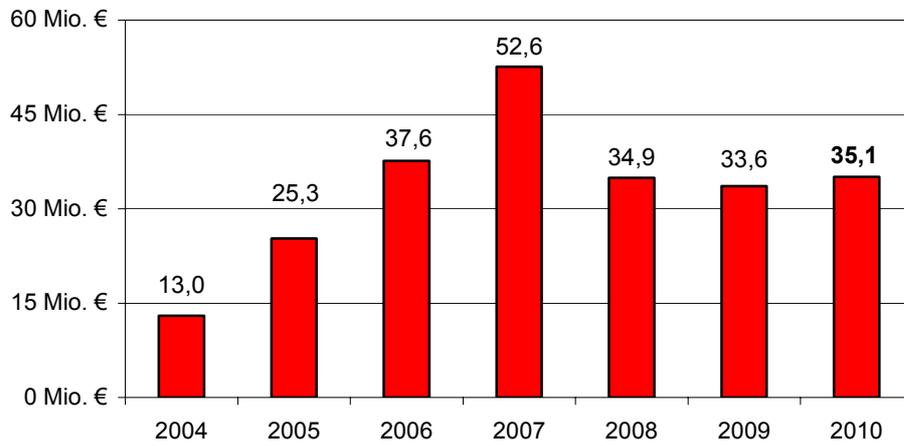
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



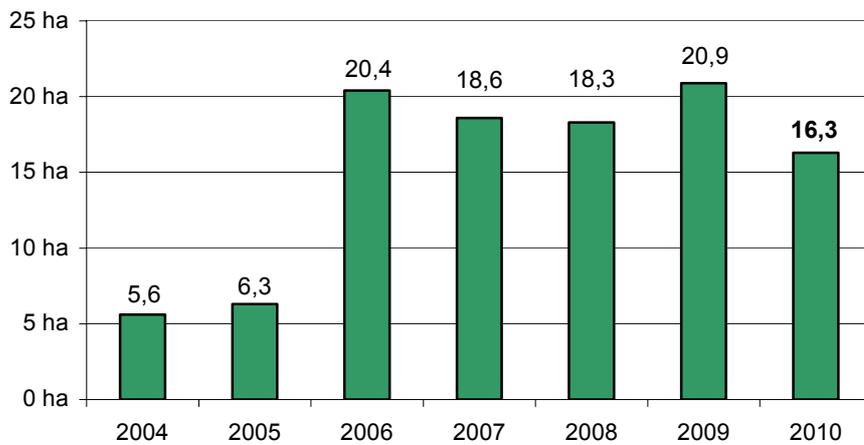
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Mehrfamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2009 / 2010

Jahr Gemeinde	2009		2010	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	3	483.000	2	265.500
Emmerich am Rhein	26	5.378.500	19	3.078.000
Goch	8	1.328.500	12	3.431.500
Kalkar	2	465.000	3	609.000
Kleve	33	10.981.645	38	12.843.975
Kranenburg	2	1.955.000	3	539.000
Rees	7	1.100.500	2	570.000
Uedem	3	465.000	4	697.500
Nordkreis	84	22.157.145	83	22.034.475
Geldern	13	2.438.000	15	3.030.320
Issum	1	243.000	2	338.000
Kerken	3	1.309.940	6	1.307.500
Kevelaer	10	4.076.500	7	1.310.000
Rheurdt	2	380.000		
Straelen	3	1.939.223	1	200.000
Wachtendonk	1	115.000	3	1.710.000
Weeze	5	990.000	2	782.000
Südkreis	38	11.491.663	36	8.677.820
Kreis Kleve	122	33.648.808	119	30.712.295



6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser

Umsätze

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil 100%)

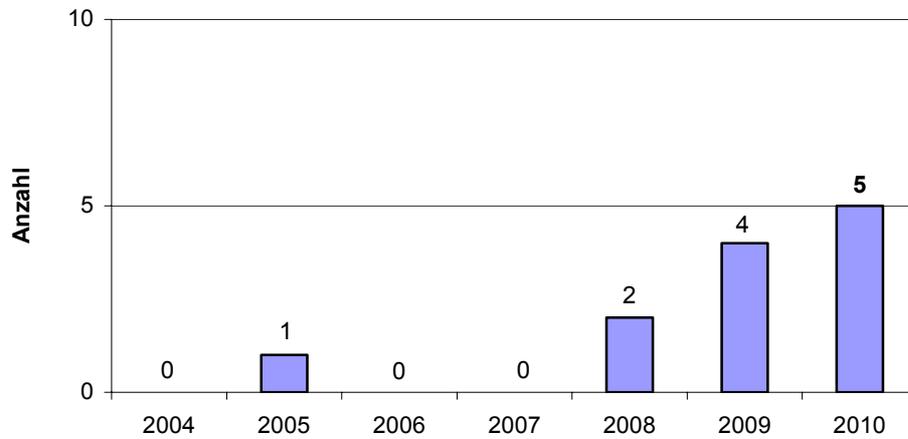
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 5 Kauffälle unter der Rubrik **Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser** mit einem Geldumsatz von 3,3 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Büro- / Verwaltungsgebäude	1	0 %
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil: 100%)	4	0 %

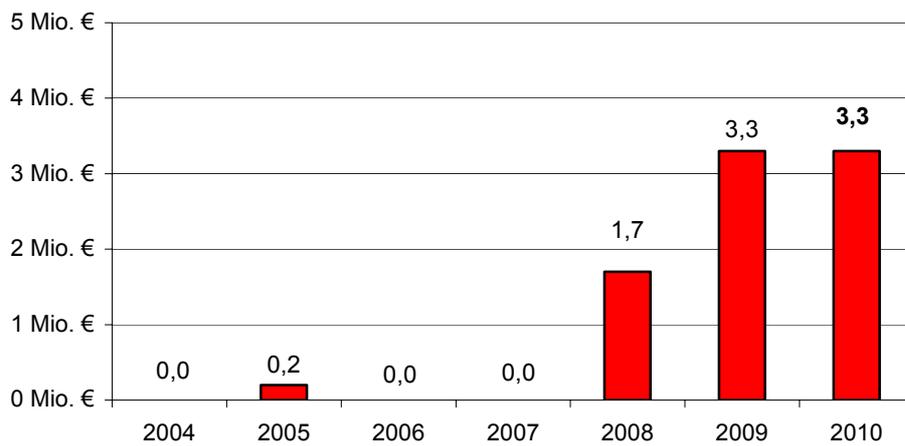
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



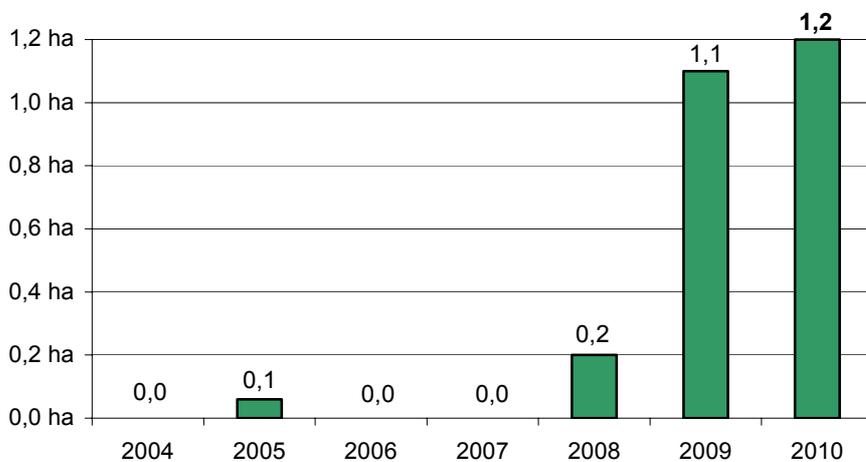
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser



6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

Gewerbe-, Industriebetriebe, Tertiäres Gewerbe

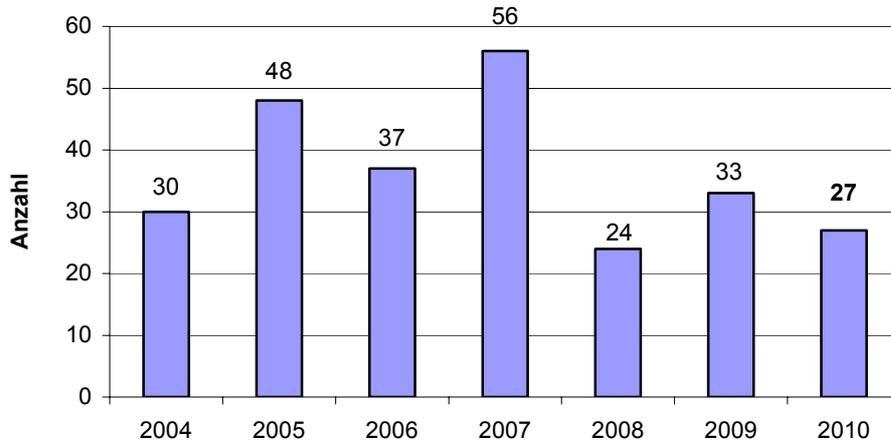
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 27 Kauffälle unter der Rubrik **Gewerbe- und Industrieobjekten** mit einem Geldumsatz von 15,4 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Gewerbe- / Industriebetrieb	27	7 %
Tertiäres Gewerbe	0	0 %

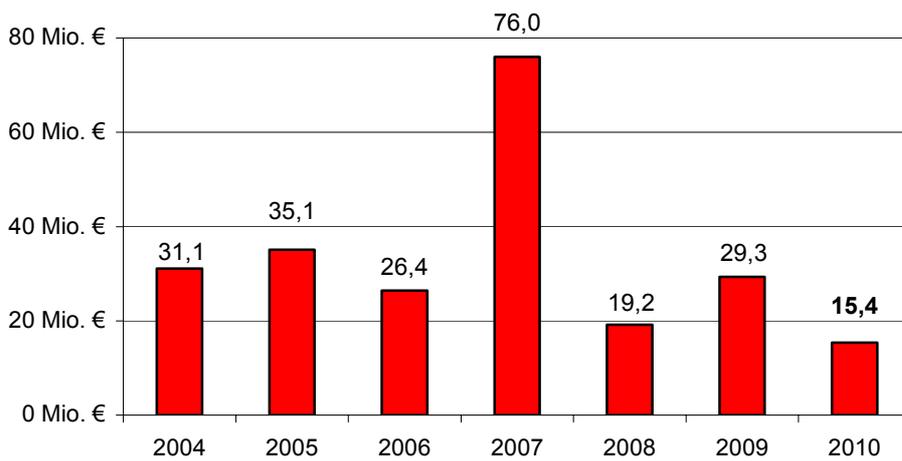
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



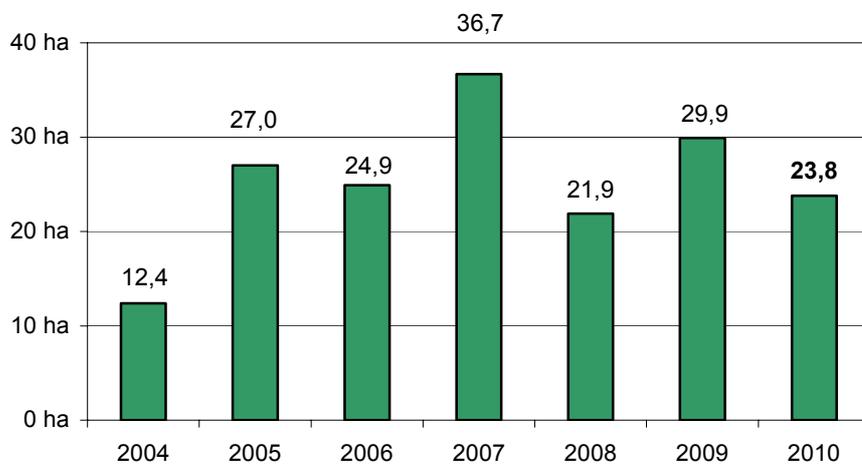
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbe- und Industrieobjekte



6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die nachstehende Zusammenfassung der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf folgende Objektarten:

landwirtschaftlicher Betrieb, ehemaliger landwirtschaftlicher Betrieb, Hotel, Gaststätte, Bunker, Kirche, Garage, Gemeinbedarfseinrichtungen, Ver- oder Entsorgungsanlage, Carport, Katstelle, Mühle, Wirtschaftsgebäude, Gärtnereibetrieb, Yachthafenanlage und sonstige Bebauung

Im Berichtsjahr sind 126 (2009=106) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 86,2 ha (2009=84,6 ha) und einem Geldumsatz von 22,7 Mio. € (2009=24,6 Mio. €) registriert worden.



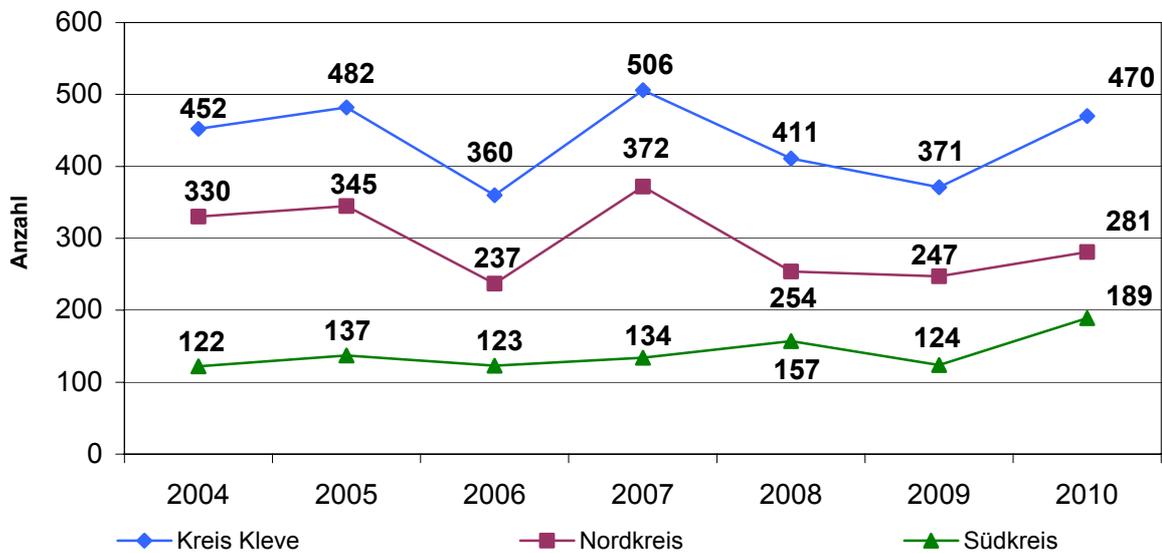
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

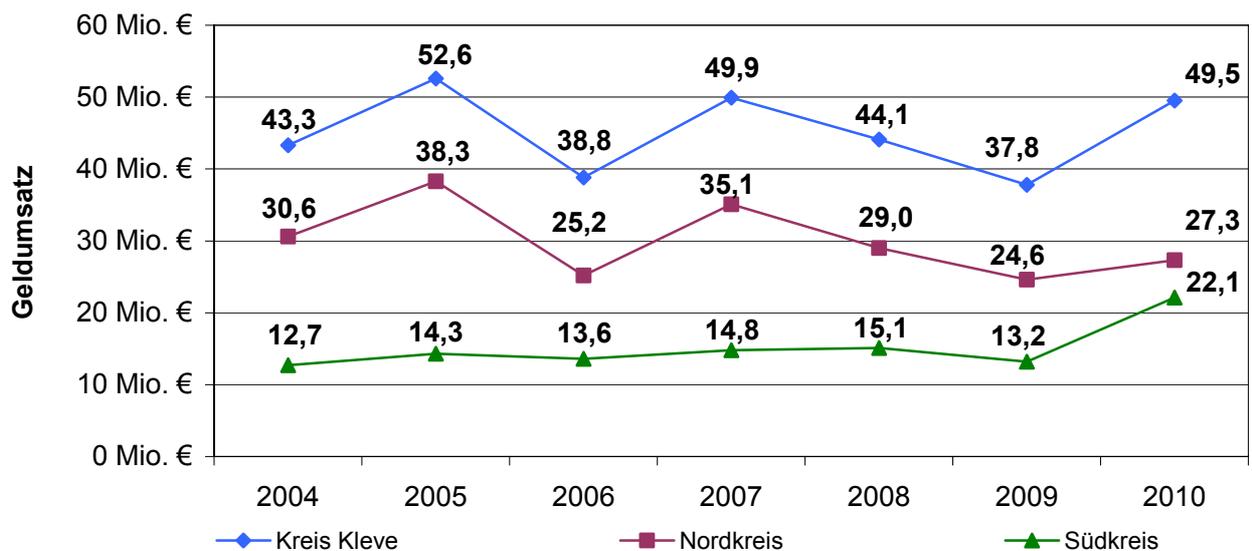
Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Auswertungsjahr 2010 auf 470 veräußerte Objekte gestiegen. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 49,5 Mio. € ermittelt. In den nachfolgenden Diagrammen sind keine Veräußerungen von Wohnungserbbaurechten und keine Kauffälle, die durch persönliche oder besondere Verkaufsumstände beeinflusst sind, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €

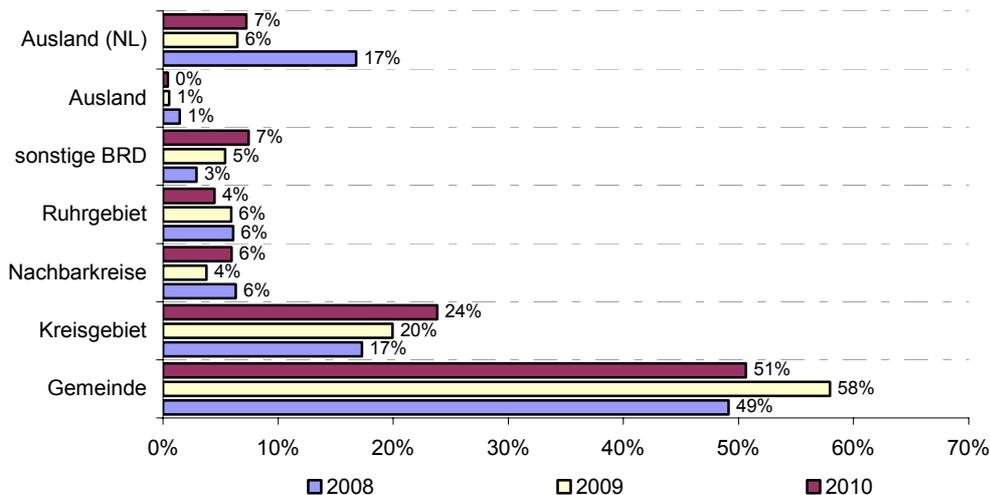


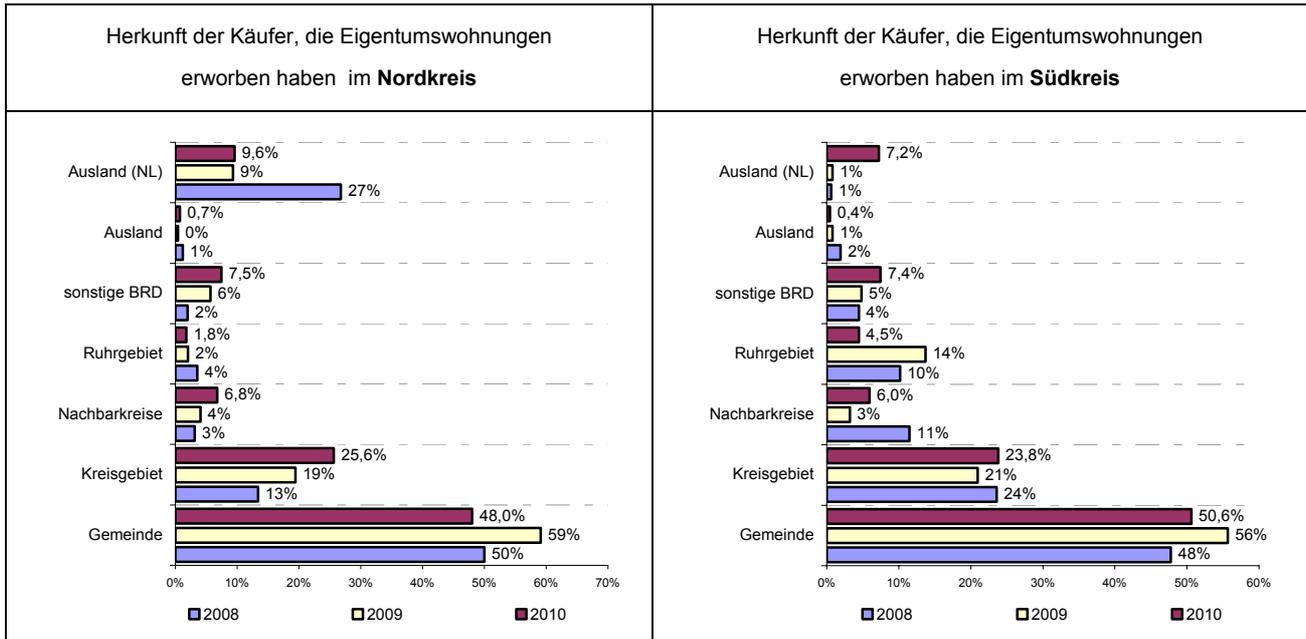


Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden
in den Jahren 2008 bis 2010

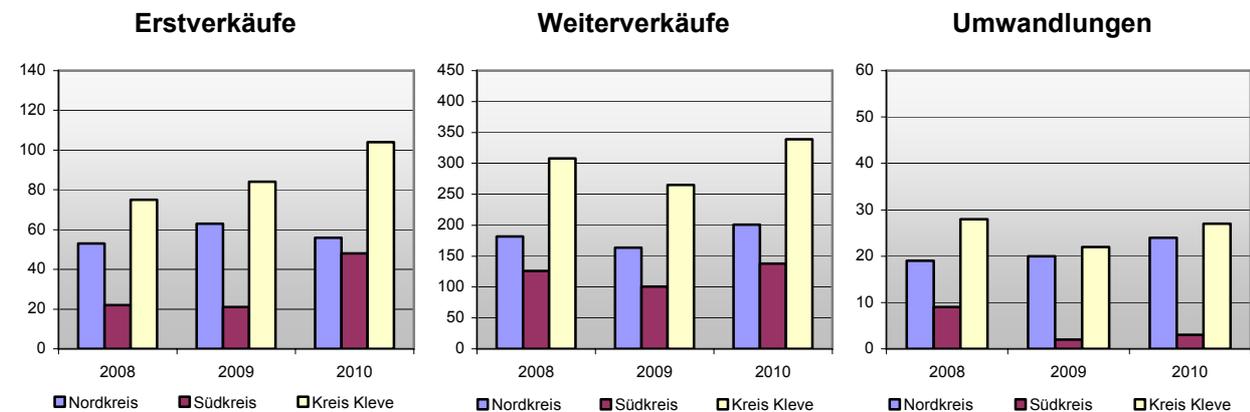
Jahr Gemeinde	2008		2009		2010	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	4	302.000	9	933.500	15	2.070.750
Emmerich am Rhein	53	6.384.546	49	4.008.200	54	4.278.409
Goch	43	4.653.131	47	4.978.069	45	4.599.113
Kalkar	3	344.000	5	451.281	3	395.940
Kleve	94	9.781.262	92	9.308.682	114	10.032.291
Kranenburg	22	2.958.384	8	848.750	11	1.406.280
Rees	28	4.052.510	34	3.893.536	36	4.201.248
Uedem	7	528.000	3	168.500	3	336.000
Nordkreis	254	29.003.833	247	24.590.518	281	27.320.030
Geldern	28	2.729.573	24	2.511.850	39	4.353.961
Issum	14	1.261.000	3	437.000	12	1.686.500
Kerken	11	1.222.660	15	1.503.281	9	909.750
Kevelaar	42	4.849.850	44	5.031.700	39	4.610.512
Rheurdt	6	699.000	2	262.000	5	651.500
Straelen	12	1.646.910	12	1.374.000	38	5.943.453
Wachtendonk	3	290.000	6	693.000	5	516.902
Weeze	41	2.407.224	18	1.369.414	42	3.467.218
Südkreis	157	15.106.217	124	13.182.245	189	22.139.795
Kreis Kleve	411	44.110.050	371	37.772.763	470	49.459.826

Herkunft der Käufer, die Eigentumswohnungen erworben haben
in den Jahren 2008 bis 2010





In der nachfolgenden Grafik sind die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz dargestellt. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung veräußert wurde.



Jahr	Erstverkäufe		
	2008	2009	2010
Nordkreis	53	63	56
Südkreis	22	21	48
Kreis Kleve	75	84	104

Jahr	Weiterverkäufe		
	2008	2009	2010
Nordkreis	182	164	201
Südkreis	126	101	138
Kreis Kleve	308	265	339

Jahr	Umwandlungen		
	2008	2009	2010
Nordkreis	19	20	24
Südkreis	9	2	3
Kreis Kleve	28	22	27

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe (22 %) von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen (Umwandlungen, 6 %), sondern auf Weiterverkäufe (72 %).



7.2 Teileigentum

Umsätze

Dieser Teilmarkt hat den Verkauf von Sondereigentum an gewerblichen Räumen sowie Sondereigentum an Garagen und Stellplätzen zum Inhalt.

Im Berichtsjahr 2010 wurden 46 (2009 = 38 Kauffälle) Kauffälle über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 2,6 Mio. € (2009 = 2,0 Mio. €) registriert.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze

Je nach Lage, Ausstattung, Größe und Bauweise sind in den Jahren 2007 bis 2009 folgende Durchschnittspreise gezahlt worden:

Nebenanlage	gezahlte Kaufpreise	Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise	durchschnittlicher, gerundeter Kaufpreis
Stellplatz	300,- € bis 4.500,- €	17	2.000,- €
Garage	4.000,- € bis 10.000,- €	14	7.000,- €
Tiefgaragenstellplatz	5.000,- € bis 21.000,- €	33	13.000,- €



8. Bodenrichtwerte

8.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine wesentliche Aufgabe des Gutachterausschusses ist die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Bauland (§ 196 BauGB). Diese werden von den Gutachterausschüssen bis zum 15. Februar jedes Jahres bezogen auf den Stichtag 01. Januar des laufenden Jahres ermittelt und anschließend veröffentlicht.

Der Bodenrichtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes, für das im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind auf den Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. Die georeferenzierten (eindeutig lagezugeordneten) Bodenrichtwerte werden in Verbindung mit der Deutschen Grundkarte (DGK 5) beschlossen und sind nur in Verbindung mit dieser Geobasiskarte als amtliche Bodenrichtwertkarte zu verwenden.

Auszüge aus der amtlichen Bodenrichtwertkarte können über das Internetportal BORISplus generiert oder bei den örtlichen Gutachterausschüssen erworben werden. Die Geschäftsstellen erteilen jedermann mündlich oder schriftlich (gebührenpflichtig) Auskunft über die Bodenrichtwerte.

Im Berichtsjahr 2010 wurden erstmalig 574 Bodenrichtwertzonen gebildet. Für 533 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 390 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 75 Bodenrichtwerte für Gewerbelandflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 20 Bodenrichtwerte für Sonderbauflächen
- erschließungsbeitragsfrei -
- 16 Bodenrichtwerte für Ackerlandflächen
- 16 Bodenrichtwerte für Grünlandflächen
- 16 Bodenrichtwerte für Forstflächen

Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte für Wohnbau- und Gewerbebaulandflächen seit 1993 als **erschließungsbeitragsfreie Werte** ermittelt und veröffentlicht. Vor 1993 waren die Bodenrichtwerte als erschließungsbeitragspflichtige (ohne Anliegerbeiträge) Werte ausgewiesen.



Erschließungsbeitragsfrei bedeutet, dass die Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BauGB sowie die Kanalanschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) in den Werten enthalten sind. Ob tatsächlich schon die Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge erhoben und abgegolten worden sind, ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen.

Aufgrund der recht unterschiedlichen Höhe der Kanalanschluss- und Erschließungsbeiträge in den Gemeinden ist im Kapitel 5.1 - Unbeaute Grundstücke - eine Übersicht abgedruckt. Bei den dort angegebenen Erschließungsbeiträgen handelt es sich um Durchschnittswerte, da diese Werte von zahlreichen Einflussfaktoren abhängig sind.

Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (GFZ) hier nur eine untergeordnete Rolle (Ausnahme Kerngebiete). Auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Kleve lässt sich jedenfalls kein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke mit ein- oder zweigeschossiger Bebauungsmöglichkeit feststellen.

8.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Bodenrichtwerte werden von den Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufpreissammlung ermittelt. Dabei werden nur solche Kaufverträge berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zustande gekommen sind.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden ggf. alternativ, zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Der Bodenrichtwert – Erlass NRW (BoRiWErl. NRW) gibt hier mögliche Bestimmungsmerkmale für Präsentationen vor wie

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Bauweise,
- Zahl der Vollgeschosse,
- sonstige planungsrechtliche Ausweisungen,
- Grundstückstiefe und Grundstücksbreite,
- Grundstücksgröße,
- erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte/Bodenrichtwertzonen zum Stand: 01.01.2011 sind in den nachfolgenden Tabellen zusammengestellt.



Bodenrichtwerte/-zonen in Bedburg-Hau

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Hau	40002	W	I-II	105	30 m	Siedlung "Weißes Tor" u. "Baumannshof"
Hau	40004	M	I-II	80	35 m	Außenbereich "Kaiser-Wilhelm-Allee/B 9"
Hau	40005	M	I-II	80	35 m	Außenbereich "Apostelweg"
Hau	40006	M	I-II	80	35 m	Außenbereich "Kleine Reidelstraße"
Hau	40007	M	I-II	80	35 m	Außenbereich "Fahnenkamp"
Hau	40008	W	I-II	80	35 m	Saalstraße
Hau	40009	W	I	95	35 m	Kleine Horionstraße
Hau	40010	M	I	115	35 m	Johannesstraße
Hau	40011	W	I-II	100	30 m	Loo'sche Heide/Am alten Park
Hau	40012	M	I	80	35 m	Heinrich-Sent-Straße
Schneppenbaum	40013	M	I-II	115	35 m	Klosterplatz/Norbertstraße
Schneppenbaum	40014	SO		55		Einkaufszentrum "Norbertstr./Beburger Weg"
Schneppenbaum	40015	W	I-II	115	30 m	Rosendahler Weg/Alte Bahn/Weintalstr.
Schneppenbaum	40016	M	I-II	80	35 m	Waldsaum
Schneppenbaum	40017	W	I	90	35 m	Rosenkamp
Qualburg	40018	M	I-II	100	30 m	Ortschaft
Hasselt	40019	G	I-II	24		Gewerbegebiet "Bedburger Weide/Borschelstr."
Hasselt	40020	W	I-II	115	30 m	südl. der B 57 "Südplan/Heidehügel"
Hasselt	40021	W	I-II	115	30 m	nördl. der B 57 "Schulstr./Mittelweg/An der Linde"
Hasselt	40022	W	I-II	100	30 m	Kirchweg/Op de Högt
Huisberden	40023	M	I	70	35 m	Ortschaft
Till-Moyland	40027	M	I-II	85	30 m	Ortschaft Till
Louisendorf	40029	M	I-II	60	35 m	Ortschaft
Hau	40030	W	I-II	130	30 m	Antoniterstraße
Hau	40032	M	I-II	80	35 m	Peter-Eich-Straße
Schneppenbaum	40033	W	I-II	140	35 m	Franziskushöhe

Bodenrichtwerte/-zonen in Emmerich am Rhein

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Praest	80001	W	I-II	105	30 m	Praetsches Feld/Nelkenstr.
Praest	80002	W	I-II	75	35 m	Grüne Straße
Praest	80003	W	I-II	65	35 m	zwischen "Reeser Str. u. Bahnlinie"
Praest	80004	M	I-II	100	30 m	Heinrich-Bonnes-Weg/Pionierstr.
Praest	80005	M	I-II	80	35 m	Pionierstraße
Dornick	80006	W	I-II	80	35 m	Hahnenackerweg/Dornicker Str.
Dornick	80007	W	I	90	35 m	Uranusstraße
Dornick	80008	M	I-II	95	35 m	Dorfstr./Deichstr.
Praest	80009	M	I-II	75	35 m	Außenbereich "Kerstenstr."
Vrasselt	80010	W	I-II	105	30 m	Ortschaft



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Vrasselt	80011	M	I-II	65	35 m	Am Vogelsang
Emmerich am Rhein	80012	G		45		Gewerbegebiet beidseitig der "Weseler Str."-K 16
Emmerich am Rhein	80013	G		50		Gewerbegebiet "Am halben Mond"
Emmerich am Rhein	80014	M	I-II	185	30 m	Kernrandlage nördl. Teil "Neuer Steinweg bis zur Wallstr.
Emmerich am Rhein	80015	G		55		Am Portenhövel/Wassenbergstr.
Hüthum	80016	W	I-II	165	35 m	beidseitig "Hoher Weg"
Emmerich am Rhein	80017	MK	III	350	20 m	Kernlage "Kaßstraße" u. Rheinpromenade
Emmerich am Rhein	80018	W	I-II	130	30 m	Eltener Str./Borgheeser Weg/Bahnlinie/Bremerweg
Emmerich am Rhein	80019	M	I-II	125	35 m	Blücherstraße
Emmerich am Rhein	80020	W	I-II	155	30 m	nördl. der Bahnlinie bis Nollenburger Weg u. beidseitig Speelberger Str.
Emmerich am Rhein	80021	W	I-II	140	35 m	östl. Stadtteil, nördl. der Bahnlinie bis Netterdensche Str..
Emmerich am Rhein	80022	W	I-II	140	30 m	Hansastr./Normannstr./Gerhard-Cremer –Str./Frankenstr.
Emmerich am Rhein	80023	Gi		55		Gewerbegebiet Industriestr./Industriehafen
Klein-Netterden	80024	G		30		Gewerbegebiet "Klinkerweg"
Klein-Netterden	80025	SO		45		Gewerbegebiet "Budberger Str."
Emmerich am Rhein	80026	G		45		Gewerbe "Ecke B 220/Ostermayerstr."
Borghees	80027	G	I-II	30		Gewerbe "Fervertweg/Ostermayerstr."
Borghees	80028	W	I-II	180	35 m	Ortschaft
Borghees	80029	W	I	115	30 m	Zeisigweg/Finkenweg/Meisenweg
Hüthum	80030	W	I-II	140	30 m	Ortschaft, beidseitig der B 8
Elten	80031	W	I-II	265	35 m	Hochelten "Van-der-Renne-Str.
Elten	80032	W	I-II	265	35 m	Hochelten "Hamaland/Freiheit
Elten	80033	W	I-II	195	35 m	Am Dudel/Plagweg
Elten	80034	M	I	240	35 m	Ortskern "Markt/Klosterstraße"
Elten	80035	W	I-II	145	30 m	westl. Ortsteil entlang der Bahnlinie
Elten	80036	W	I-II	175	30 m	gesamter nördl. u. südl. Ortsteil
Elten	80037	G	I-II	35		Gewerbegebiet "Beeker Str./Groenlandstr."
Elten	80038	SE	I	90	25 m	Wochendhausgebiet "Kiebitzsee"
Hüthum	80039	G		30		Gewerbe "Ecke Fackeldeystr./B 8"
Hüthum	80040	S		15		Sondergebiet "Am Yachthafen"
Hüthum	80041	G		30		Gewerbe "Fackeldeystr."
Vrasselt	80043	W	I-II	130	30 m	Op de Höh
Elten	80044	W	I-II	265	35 m	Lindenallee/Birkenallee/Maria-Sophia-Str.
Praest	80045	W	I-II	75	35 m	Sulenstraße/Am Fürstenhof
Hüthum	80046	W	I-II	165	30 m	Neubaugebiet "In den Seisen/Am Broinsken"
Hüthum	80047	W	I-II	150	30 m	Borgheeser Weg/Kämpchenstr.
Vrasselt	80048	M	I-II	30		Ecke "Schwarzer Weg /B 8"
Vrasselt	80049	W/M	I-II	65		Moselstraße
Praest	80050	W	I-II	80	35 m	B 8/Blumenweg/Dahlienweg
Emmerich am Rhein	80051	W	I-II	165	30 m	Am Stadtgarten/Bredenbachstr./Duvendahlstr.



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Emmerich am Rhein	80052	MK	III	250	20 m	Geschäftslage "Steinstraße"
Emmerich am Rhein	80053	MK	III	250	35 m	Parkring/Kings-Lynn-Str.

Bodenrichtwerte/-zonen in Geldern

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Vernum	120001	W	I-II	115	30 m	Ortschaft
Hartefeld	120002	W/M	I-II	125	30 m	Ortschaft
Geldern	120003	W	I-II	145	30 m	Brühlscher Weg/Wichardstr./Vogteistr.
Pont	120004	G		23		Schlachthof
Pont	120005	W/M	I-II	120	30 m	Ortschaft
Geldern	120006	W	I-II	160	35 m	Birkenallee/Haagsche Allee
Walbeck	120007	M	I	105	30 m	westl. Ortsteil/Maasstr.
Walbeck	120008	SE	I	100		Wochenendhausgebiet "Grenzweg/Nachtigallenweg"
Walbeck	120009	SE	I	100	30 m	Wochenendhausgebiet "Am Erbkönig"
Walbeck	120010	W	I	115	30 m	Am Erbkönig
Walbeck	120011	M	I-II	110	30 m	Kevelaerer Str./Kastellweg
Walbeck	120012	G		33		Gewerbegebiet "An der Seidenstr."
Walbeck	120013	M	I-II	110	35 m	Ortskern
Walbeck	120014	W	I-II	125	30 m	südwestl. Ortsteil
Kapellen	120015	G		30		Gewerbegebiet "Am Heistermannshof"
Kapellen	120016	G		30		Gewerbegebiet "An het Hagelkruys"
Geldern	120017	W	I-II	175	35 m	Am Liebfrauenpark
Geldern	120018	W	I-II	150	35 m	Am Rodenbusch/An der Niers/Königsbend
Kapellen	120019	W/M	I-II	115	30 m	Ortschaft
Geldern	120020	G		23		Gewerbegebiet "Max-Plank-Str."
Geldern	120021	G		30		Am Holländer See "Ruwelwerke"
Geldern	120022	W	I-II	80	30 m	Am alten Bahndamm
Veert	120023	G		30		Gewerbegebiet "Martinistr./Walbecker Str.
Veert	120024	SO		75		Sondergebiet "Am Kapellenhof"
Veert	120025	M	I-II	130	30 m	Klever Str./Gerhard-Hauptmann-Str.
Geldern	120026	M	I-II	120	30 m	Am Ölberg
Geldern	120027	W	I-II	155	30 m	Im Staufeld
Geldern	120028	W	I-II	165	30 m	Am Bückelexwall/Am Eiland
Geldern	120029	M	I-II	145	35 m	Nordwall/Ostwall/B9
Veert	120030	W	I-II	125	35 m	Beurskensweg
Lüllingen	120031	W	I-II	100	30 m	Kerstenweg
Lüllingen	120032	W/M	I-II	100	35 m	Ortslage
Lüllingen	120033	SO		25		Sondergebiet "Genieler Feld"
Veert	120034	W	I-II	135	30 m	Ortslage



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Veert	120035	M	I-II	135	30 m	Martinistr./Veerter Dorfstr.
Geldern	120036	W	I-II	145	30 m	südl. Weseler Str. bis Elisabethstr.
Geldern	120039	W	I-II	145	30 m	nördl. Weseler Str./Havelring/Boeckelter Weg
Veert	120042	W	I-II	135	30 m	"Petersfeld"/Am Booshof
Pont	120043	M	I-II	90	35 m	Am Goltenhof
Geldern	120044	M	I-II	350		Kernlage - Markt/Hartstr./Issumer Str.
Geldern	120045	M	I-II	200		Kernlagenumfeld bis zu den Wallstr.

Bodenrichtwerte/-zonen in Goch

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Hülm	160001	M	I-II	65	35 m	Kapellenweg/Hülmer Deich
Hülm	160002	M	I-II	50	35 m	"Winkel"/Greversweg
Hassum	160003	M	I-II	95	35 m	Ortschaft
Hassum	160004	M	I-II	90	40 m	südl. Teil "Bruchweg"
Hommersum	160005	W	I-II	125	30 m	Am Pastoratshof/Viller
Hommersum	160006	M	I-II	125	30 m	Küsterskamp
Hassum	160007	M	I-II	80	40 m	Ecke Maasstraße/Bahnstraße
Nergena	160008	M	I-II	110	30 m	Ortschaft
Nierswalde	160009	M	I-II	115	30 m	Ortschaft
Pfalzdorf	160010	M	I-II	100	30 m	nördl. Ortsteil, beidseitig der Motzfeldstr.
Pfalzdorf	160011	M	I-II	90	35 m	Kirchstr./Ostkirchstr.
Kessel	160012	G		30		Gewerbe Ecke "Kranenburger Str./Scharsenweg"
Goch	160013	W	I-II	150	30 m	Greversweg/Thomaspfad
Goch	160014	G		35		Gewerbegebiet "Klever Str./Feldstr./Dieselstr."
Kessel	160015	W/M	I-II	110	35 m	Ortschaft
Kessel	160016	SE	I	60	30 m	Wochenendhausgebiet bei "Goch Ness"
Asperden	160017	M	I-II	100	30 m	Ortschaft
Pfalzdorf	160018	G		20		Gewerbe "Leutnantskamp"
Pfalzdorf	160019	W	I-II	95	30 m	Gocher Berg "Kuhstr./Fliederweg/Holunderweg"
Pfalzdorf	160020	W	I-II	110	30 m	Mitte "Hevelingstr./Leuerstraße"
Pfalzdorf	160021	M	I-II	90	30 m	Stadtkamp/Blumenkamp
Pfalzdorf	160022	W	I-II	100	30 m	Buchenstr./Eichenstr.
Pfalzdorf	160023	M	I-II	110	30 m	Birkenstr./Erlenstr./Meisenweg/Amselweg
Goch	160024	G		40		Gewerbegebiet Nord - B 9/Hervorster Straße
Goch	160025	W	I-II	80	35 m	"Mollenheidchen"
Goch	160026	W	I-II	90	35 m	"Saarstraße/Hommersumer Str."
Goch	160028	G		55		Gewerbegebiet Ost - "Höster Weg/Am Sandthof"
Goch	160029	W/M	I-III	180	35 m	nördl. Teil der Herzogstr./Bahnhofstr.



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Goch	160030	G		60		Gewerbe "Weezer Str./Südring/Bahnlinie"
Goch	160031	M	I-III	60	35 m	Klever Straße - Bahnhofumfeld
Goch	160032	M	I-II	125	30 m	Voßheide/Voßheider Straße
Goch	160033	W	I-II	115	35 m	nördl. Stadtteil "Ketteler Str./Georgstr./Nordstr./Parkstr."
Goch	160034	W	I-II	115	35 m	westl. Stadtteil Neubaugebiet "Heiligenweg/Hassumer Str."
Goch	160035	MK	III	850	20 m	Kerngeschäftszone "Voßstraße"
Goch	160036	W	I-II	110	30 m	nordöstl. Stadtteil "Kalkarer Straße/Hunsberg"
Goch	160037	W	I-II	125	30 m	östl. Stadtteil "Pannenhofstr./Südring/Bahnlinie/Voßheider Str."
Goch	160038	W	I-II	130	30 m	südl. Stadtteil "Hülmer Str./Südring/Weezer Str."
Hülm	160039	M	I-II	65	35 m	Am Provisorienhof
Hülm	160040	M	I-II	65	35 m	Kendelweg/Hülmer Deich
Hommersum	160041	M	I-II	125	30 m	"Huyskensstraße"
Hassum	160042	M	I-II	90	40 m	Hassum Nord - Ecke Güterweg/Bahnstr.
Hassum	160043	G		25		Gewerbe "Güterweg"
Asperden	160045	M	I-II	90	35 m	Ecke Triftstraße/Maasstraße
Asperden	160046	M	I-II	95	35 m	südl. der B 504 "Antoniusstraße "
Asperden	160048	G		30		Gewerbegebiet südl. der B 504 "Triftstraße"
Pfalzdorf	160049	M	I-II	80	30 m	Reuterkamp
Pfalzdorf	160050	M	I-II	80	30 m	Am Heidacker
Pfalzdorf	160051	M	I-II	80	30 m	Kampersiedlung
Pfalzdorf	160052	M	I-II	90	35 m	Eyckschestraße
Pfalzdorf	160053	M	I-II	80	35 m	Außenbereich "Lange Straße"
Goch	160054	M	II-III	300		Kernlage "Steinstraße und um den Marktplatz"
Goch	160055	W/M	I-II	145	35 m	Brückenstraße/Wiesenstraße
Goch	160056	W	I-II	125	35 m	nordwestl. Stadtteil "Westring/Mühlenstraße/Hervorster Str."

Bodenrichtwerte/-zonen in Issum

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Issum	200001	G	I-IV	24		Gewerbegebiet "Lindenu"
Issum	200002	M	II	135	35 m	Bahnstr./Kullenweg
Issum	200003	M	I-IV	135	35 m	Werkstr.
Issum	200006	M	I-II	145	35 m	alter Ortskern
Issum	200008	G		25		Gewerbegebiet "Josef-Diebels-Str."
Issum	200010	W	I-II	150	35 m	Gartenstr./Brauerei-Diebels-Str.
Issum	200011	W	I-II	150	35 m	Waldstr./Mühlenstr./Wiesenweg
Sevelen	200012	W	I-II	130	30 m	Vorster Heidweg



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Sevelen	200013	M	I-II	115	35 m	Rheurdter Str./Letmannsdyck
Sevelen	200014	W	I	130	35 m	Töpferstr./Fasanenstr.
Sevelen	200015	W	I	130	30 m	Friedensstr./Barbarastr.
Sevelen	200017	G		23		Gewerbegebiet Rheurdter Str.
Sevelen	200019	W	I-II	155	30 m	Oberstr./Unterstr.
Sevelen	200021	W	I-II	150	30 m	südwestl. Ortsteil
Sevelen	200022	M	I-II	140	35 m	alter Ortskern
Sevelen	200023	W	I-II	150	30 m	Am Moashof/Im Huck
Sevelen	200024	G		23		Gewerbegebiet Hellenthalstr.
Issum	200025	M	I	110	35 m	Weseler Str.
Issum	200026	W	I-II	150	30 m	nordöstl. Ortsteil
Issum	200027	M	I-II	110	35 m	Vogt-von Belle-Platz
Sevelen	200028	W	I-II	130	30 m	Vorst/Duisburger Str.
Sevelen	200029	W	I-II	130	30 m	Vorst/ L 362

Bodenrichtwerte/-zonen in Kalkar

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Appeldorn	240001	M	I	95	30 m	Ortschaft
Altkalkar	240002	W	I-II	130	30 m	Neubaugebiet "Auf dem Behnen"
Hönnepel	240004	SE	I	95	30 m	Wochenendhausgebiet "Oybaum"
Niedermörmter	240005	SE	I	90	30 m	Mühlenfeld am Golfplatz
Niedermörmter	240006	M	I	90	35 m	Kirchenacker/Rosenstr./Anemonenweg
Niedermörmter	240007	G	II	30		Gewerbegebiet "Reeser Str."
Altkalkar	240008	W	I-II	115	30 m	Dammweg
Niedermörmter	240009	M	I	70	35 m	Husenweg/Rheinstraße
Hönnepel	240010	M	I	80	30 m	Ortschaft
Altkalkar	240011	M	I-II	80	35 m	Viehstege/Josef-Rottmann-Weg
Kalkar	240013	W	I-II	120	30 m	Hanselaerer Str.
Wissel	240014	W	I-II	95	30 m	südl. Ortsteil "Mühlenstr. bis Hellendorferstraße"
Wissel	240015	M	I-II	100	30 m	nördl. Ortsteil "Dorfstr./Emmericherstr./Berglandstr."
Kalkar	240016	W	I-II	120	30 m	nordöstl. vom Patersdeich/Prof.-Schmidt-Str.
Grieth	240017	W	I-II	130	35 m	Neubaugebiet "Hansestraße"
Grieth	240018	M	I	105	30 m	Ortschaft
Kehrum	240019	M	I-II	70	35 m	Xantener Straße
Kehrum	240020	G		31		Gewerbegebiet "Spierheide"
Kehrum	240021	M	I-II	75	30 m	Florenweg/Uedemer Str.
Altkalkar	240022	W	I-II	115	35 m	Postweg/Lindenweg
Altkalkar	240023	G		36		Gewerbegebiet "Kastellstraße"
Altkalkar	240024	M	I-II	110	35 m	Bahnhofstraße



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Altkalkar	240025	W	I-II	100	35 m	Kirchstr./Lärchenstr./Kiefernweg
Altkalkar	240026	W	I-II	110	30 m	"Tiller Feld" südl. vom "Patersdeich bis B 57
Kalkar	240027	W	I-II	135	30 m	Stadtkern, außer Zentrumslage rund um den Markt
Kalkar	240028	M	I-II	180	30 m	Kernlage rund um den Markt
Altkalkar	240030	W	I-II	80	35 m	Außenbereich "Freydahl/Tiller Str."
Wissel	240031	SE	I	95	25 m	Wochenendhausgebiet "Am Tannenbusch"

Bodenrichtwerte/-zonen in Kerken

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Stenden	280001	M	I-II	125	35 m	Dorfstraße
Stenden	280002	W	I	140	35 m	Eilder Dyk
Stenden	280004	M	I-II	135	35 m	Rahm
Aldekerk	280005	W	I-II	170	30 m	Bruyersweg/Ackermansfeld
Aldekerk	280006	M	I-II	145	30 m	Jahnstr.
Alderkerk	280007	W/M	I-II	155	30 m	Ortslage
Aldekerk	280009	W	I-II	155	30 m	nördl. der B9/Karl-Arden-Str./Friedrichstr.
Eyll	280010	M	I-II	135	35 m	Niedereyll/Obereyll
Eyll	280012	SE	I	90	30 m	Wochenendhausgebiet "Pappelweg"
Nieukerk	280013	G		31		Gewerbegebiet "Otto-Hahn-Str."
Nieukerk	280014	M	I-II	160	35 m	Ortskern
Nieukerk	280015	W	I-II	150	30 m	Ortskernumfeld südl. der Bahnlinie
Nieukerk	280016	M	I-II	140	30 m	Römerweg/Nordstr.
Nieukerk	280019	W	I-II	120	30 m	nördl. Gelderner Str. bis zur B9
Nieukerk	280020	W	I-II	140	30 m	An Steintgens-Gut/Am Körschmannsdyc
Eyll	280021	W	I-II	125	40 m	Rath/Kuhdyck
Nieukerk	280022	W	I-II	110	35 m	Winternam
Aldekerk	280024	W	III-IV	160	35 m	gegenüber vom Bahnhof Aldekerk

Bodenrichtwerte/-zonen in Kevelaer

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Twisteden	320001	SO		15		Traberpark "Den Heyberg"
Wetten	320002	G	I-II	28		Gewerbegebiet "Kevelaer Süd"
Wetten	320003	W	I-II	115	35 m	Ortschaft
Wetten	320004	M	I-II	95	35 m	alter Ortskern, Hauptstr./Friedensplatz
Twisteden	320005	W	I-II	105	30 m	Ortsteil südl. der Dorfstr.
Twisteden	320006	W	I-II	80	35 m	Gerberweg
Twisteden	320007	M	I-II	105	35 m	Ortsteil nördl. der Dorfstr.



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Twisteden	320011	SE		30		Vogelpark u. Freizeitpark
Kevelaer	320012	W	I-II	100	35 m	Südstraße
Wetten	320013	M	I-II	55	35 m	Gelderner Str./Petrusweg
Winnekendonk	320014	M	I-II	95	35 m	Kevelaerer Str./Feldstr./Marktstr.
Winnekendonk	320015	W	I-II	105	30 m	nördl. Ortsteil "In de Berken/Tichelweg"
Winnekendonk	320016	G	I-II	43		Weststraße/Wissener Weg
Kervenheim	320017	G	II	18		Gewerbegebiet "Uedemer Str. "
Kervenheim	320018	M	II	85	35 m	nördl. Ortsteil
Kervenheim	320019	G	Z II	18		Uedemer Str. - "ehem. Schuhfabrik"
Kervenheim	320020	W	I-II	85	35 m	westl. Ortsteil „Koppers Kamp/Murmannstr.“
Kervenheim	320021	M	I-II	100	30 m	Kernlage
Kervenheim	320022	W	I-II	90	35 m	östl. Ortsteil "Heisterpoort"/Haagsche Poort"
Kervenheim	320023	W	I-II	95	35 m	südl. Ortsteil „Ottersring“
Kevelaer	320024	W	I-II	140	30 m	westl. der Walbecker Str.
Kevelaer	320025	W	I-II	150	30 m	Kevelaer Süd
Kevelaer	320026	W	I-II	165	30 m	Kroatenstr./Büldersweg/Kreuzweg
Kevelaer	320027	M	I-II	120	35 m	Wember Str.
Kevelaer	320028	W	I-II	130	35 m	nordwestl. Stadtteil "Hubertusstr."
Kevelaer	320029	W	I-II	150	30 m	In het Ray
Kevelaer	320030	M	I-II	180	35 m	Kernrandlage
Kevelaer	320031	M	I-II	200	35 m	Johannesstr.
Kevelaer	320032	M	I-II	350	35 m	Bußmannstr./Luxemburger Galerie
Kevelaer	320033	M	I-II	430	35 m	Hauptstr. "Geschäftslage"
Kevelaer	320034	M	I-II	250	35 m	Annastr./Am Museum
Kevelaer	320035	W/M	I-II	110	35 m	Gelderner Str.
Kevelaer	320036	M	I-II	100	35 m	Am Scleußgraben/Jägerstr.
Kevelaer	320037	W	I-II	105	35 m	Rosenbroecksweg/Im Blumengarten
Kevelaer	320038	M	I-II	250	35 m	Bahnstr.(Nebengeschäftslage)
Kevelaer	320039	W	I-II	140	35 m	Im Niersgrund
Kevelaer	320040	G	I-II	30		Gewerbegebiet B 9/Wettener Str.
Kevelaer	320041	W	I-II	90	35 m	Feldstr.
Twisteden	320042	W	I-II	75	35 m	Am Heyberg
Winnekendonk	320043	G	I-II	28		Gewerbegebiet Schravelner Niersweg
Winnekendonk	320044	W	I-II	130	35 m	Grunewald/Geschwister-Gerrits-Str.
Kevelaer	320046	S		30		Klever Str./Lindenstr.
Kevelaer	320047	W	I-II	110	35 m	Weezer Str./Dondertstr.
Winnekendonk	320048	W	I-II	110	30 m	Neubaugebiet "Paßkath"
Winnekendonk	320049	W	I-II	95	35 m	Grüner Weg
Twisteden	320052	SE		45		Eingang zum Traberpark



Bodenrichtwerte/-zonen in Kleve

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Materborn	360001	W	I-II	160	30 m	Dorfstr./Materborner Allee/Am Forsthaus/Hamstr.
Donsbrüggen	360002	W	I	140	30 m	Ortsteil südl. der B 9 "Alte Bahn/Hauptstr./Bergstr."
Kleve	360004	W	I-II	150	30 m	nördl. der Albersallee/Krohnestr./Sackstr./Südstr.
Kleve	360005	M	I-III	250	35 m	Geschäftsbereich Hoffmannallee/EOC/Hagsche Str. bis Backermatt
Kellen	360006	G		75		Gewerbegebiet "Klewer Ring/Flutstr./Ludwig-Jahn-Str."
Materborn	360008	M	I-III	170	35 m	Ecke Materborner Allee/Albersallee/Hoffmannallee
Materborn	360009	W	I-II	130	30 m	Friedrich-Ebert-Ring/"Hüfgen"/Hornstege
Materborn	360010	G		60		Gewerbe "Huissener Str./Delfter Str.
Kleve	360011	W	I-II	160	35 m	Waldstr./Lindenallee/Bresserbergstr./Monte Bello/Poststr./Schweizer Str.
Materborn	360012	M	I-II	145	35 m	Dorfstr./Kapellenstr./Ecke Materborner Allee - Querallee
Kleve	360013	W	I-II	140	35 m	Ackerstr./Mittelweg/Merowingerstraße
Reichswalde	360014	W	I-II	155	35 m	Ortschaft
Warbeyen	360015	W	I-II	85	35 m	Ortschaft
Griethausen	360016	W	I-II	100	30 m	Ortschaft
Brienen	360017	W	I-II	90	35 m	Bereich östl. des Spoykanals "Briener Str./Hooge Geest"
Wardhausen	360018	W	I	80	35 m	Binnen Voisselt/Johanna-Sebus-Str./Am Pölleken
Salmorth	360019	G		15		Ölwerke Spycyk
Schenkenschanz	360020	W	I-II	65	30 m	Ortschaft
Düffelward	360021	W	I	125	30 m	Ortschaft
Keeken	360022	M	I-II	130	35 m	Katharinenweg/Düffelgaustr.
Kleve	360025	M	I-III	350	30 m	Kernrandlage "Hafenstraße"
Rindern	360026	W	I-II	140	30 m	Ortschaft
Kellen	360027	G	I-III	25		Gewerbegebiet Nord - Siemensstraße/Hammischer Weg
Kellen	360028	W	I-II	140	30 m	nordwestl. Ortsteil - nördl. der Emmericher Straße
Kellen	360029	G		35		Gewerbe "Küstersweg"
Kellen	360030	W	I-II	100	35 m	Briener Str./Flashbloem/Steinstr.
Kellen	360031	M	I-II	175	20 m	Geschäfts- u. Dienstleistungsbereich beidseitig der Emmericher Straße
Donsbrüggen	360032	W	I-II	130	30 m	Ortsteil nördl. der B 9 "Kämpstr./Mehrerstr."
Kellen	360033	W	I-II	130	30 m	südöstl. Ortsteil - südl. der Emmericher Str.
Materborn	360035	W	I-II	150	35 m	Königsallee/Treppkesweg/Kuhstr.
Kleve	360036	W/M	I-II	150	35 m	Rindernscher Deich/Herderstr./Spycykstr.
Rindern	360037	G		35		Gewerbegebiet Dinnendahlstr./Ziegeleistr./Benzstr.



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Kleve	360038	M	I-IV	175	35 m	Bahnhofumfeld/Kalkarer Str./Meißnerstr.
Kellen	360039	G	I-IV	75		Gewerbegebiet "Kalkarer Str. bis Klever Ring"
Materborn	360040	W	I	120	30 m	Kirchweg/Pfarrer-Kneipp-Str./Graf-Ranzow-Str.
Kleve	360041	W	I-II	200	30 m	Königsgarten/Turmstr./In den Galleien
Kleve	360042	M	I-II	250	30 m	westl. Teil der Bahnhofstr./Grabenstr.
Kleve	360043	M	I-III	250	30 m	Kernlage "Backermatt und rund um den Großen Markt"/Heidelberger Mauer
Kleve	360044	MK	I-III	1200	20 m	Kernlage - Geschäftsbereich "Große Straße"
Kleve	360045	W	I-II	180	35 m	Grufftstr./Heldstr./Weberstr./Arntzstr./Stechbahn/Frankenstr.
Kleve	360046	M	I-III	350	20 m	Hagsche Str./Hagsche Poort
Kleve	360047	W	I-II	200	30 m	Neubaugebiet "Gabriele-Münter-Str./Weyerstege/Lindenallee/Nassauermauer
Kellen	360048	G		75		Gewerbegebiet "Klever Ring bis Bahnlinie"
Bimmen	360049	MI	I-II	95	35 m	Ortschaft
Keeken	360050	M	I-II	130	35 m	nördl. Ortsteil "Nieler Str./Düffelgaustr."
Düffelward	360051	M	I-II	105	35 m	Trübsche Straße
Kellen	360052	W	I-II	100	35 m	Auf dem Sand
Kleve	360053	M	I-III	350	30 m	Kernlage südl. Teil der Schwanenstr./Marktstr.
Kleve	360054	M	I-III	750	20 m	Kernlage Geschäftsbereich "Schloßstr./Fischmarkt/Neue Mitte"
Kleve	360055	M	I-II	250	30 m	Kernrandlage "Wasserstr./Am Prinzenhof"
Kleve	360056	M	I-III	750	20 m	Kernlage „Minoritenplatz/Werftstr./ Herzogstr. bis Kavarinerstr.“
Kellen	360057	G		60	30 m	Gewerbegebiet "Olmerstraße / B 220"
Kleve	360058	W	I-III	200	35 m	Tiergartenstraße
Kleve	360059	M	I-III	500	30 m	Geschäftslage "Kavarinerstraße"
Kleve	360060	M	I-II	300	30 m	südwestl. Teil der Bahnhofstr./Herzogstr./Opschlag
Kleve	360061	M	I-III	400	30 m	Kernlage - nördl. Teil der Stechbahn gegenüber der Neuen Mitte
Kleve	360062	M	I-III	325	30 m	Kernlage - "Kleiner Markt/Kirchstr./Goldstr."
Kleve	360063	M	I-III	450	20 m	Kernlage - "Hagsche Str. zwischen Böllenstege u. Breiestege"
Kleve	360064	M	I-II	400	30 m	Kernlage - westl. Teil des Spoykanals "An der Münze/Gasthausstr."

Bodenrichtwerte/-zonen in Kranenburg

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Grafwegen	400001	M	I-II	140	35 m	Ortschaft
Kranenburg	400002	M	I-II	160	35 m	oberer Teil "Galgensteeg/Postweg"
Frasselt	400003	M	I-II	145	35 m	Gocher Straße
Frasselt	400004	M	I-II	135	35 m	"Klinkenberg"
Schottheide	400005	M	I-II	135	35 m	Kuhstr./Bergstr.



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Wyler	400006	M	I-II	150	35 m	Hauptstraße
Wyler	400007	M	I-II	155	35 m	Krumme Straße
Zyfflich	400008	M	I-II	140	35 m	Kirchstr./Zum Querdamm/Möllersweg
Zyfflich	400010	M	I-II	160	35 m	westl. Ortsteil "Kastanienplatz/Zum Querdamm"
Niel	400011	M	I-II	95	35 m	Ortschaft
Kranenburg	400012	W	I-II	160	30 m	Scheffenthum/Hasenpütt/Lessingstr.
Kranenburg	400013	M	I-II	110	35 m	Großen Haag "Einkaufszentrum"
Kranenburg	400014	W	I-II	140	30 m	östl. Ortsteil beidseitig der "Klever Str."
Kranenburg	400015	M	I-II	130	35 m	südl. vom Elsendeich
Kranenburg	400016	M	I-II	180	30 m	Kernlage
Kranenburg	400017	G	I-II	20		"Zwart Furth"
Kranenburg	400018	W	I-II	160	30 m	westl. Ortsteil "Nijmeger Str." bis "Zum Bienenhaus"
Kranenburg	400019	W	I-II	150	30 m	Zum Hallenbad/Burgstraße
Nütterden	400020	G		20		Gewerbegebiet "Im Hammereisen"
Nütterden	400021	W	I-II	120	30 m	Ortschaft
Nütterden	400022	W	I-II	100	35 m	nördl. B 9 "Wiesenstr./Blumenstr."
Mehr	400024	M	I-II	100	35 m	Ortschaft

Bodenrichtwerte/-zonen in Rees

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Mehr	440001	W	I-II	115	35 m	Ortschaft
Mehr	440002	W	I-II	90	35 m	Geeststr.
Haldern	440003	W	I-II	95	35 m	Turmallee
Mehr	440004	W	I-II	90	35 m	Mehrbruchstr.
Haffen	440005	M	I-II	100	30 m	Ortschaft
Rees	440006	M	I-III	350	30 m	Kernlage "Dellstr./Markt"
Bienen	440007	M	I-II	95	35 m	alter Ortskern westl. der B8
Bienen	440008	G		30		Cobrinkstr.
Bienen	440009	G		30		Winterkamp
Bienen	440010	W	I-II	95	35 m	östl. der B 8 /Am Kreuzbaum
Empel	440011	W	I-II	100	30 m	Reeser Str.
Empel	440012	M	I-II	75	35 m	Am Bogen/Hurler Str.
Empel	440013	G		30		"Klauenburg"
Millingen	440014	W	I-II	110	30 m	nördl. Ortsteil "Am Stevert"/Hauptstr.
Millingen	440015	M	I-II	105	30 m	südl. Ortsteil "Hurler Str./Hüttenstr."
Millingen	440016	W	I-II	70	35 m	Außenbereich "Alte Driesch"
Millingen	440017	W	I-II	70	35 m	Außenbereich "Schaffeld"



Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Haldern	440018	G		30		Mühlenweg/Isselburger Str.
Haldern	440019	W	I-II	140	30 m	Ortschaft
Haldern	440020	G		30		"Im Hollerfeld" zwischen B 8 u. Bahnlinie
Rees	440021	W	I-II	65	35 m	Außenbereich "Esserdener Str."
Rees	440022	W	I-II	65	35 m	Außenbereich "Alte Molkerei/Heimische Str."
Rees	440023	W	I-II	110	35 m	Pappelweg/Tannenweg
Rees	440024	G		60		Sondergebiet "Grüttweg/B 67"
Rees	440025	W	I-II	140	30 m	nördl. Stadtteil bis zur B 8
Rees	440026	W	I-II	120	30 m	"Queckvoor" nördl. der B 8 bis "Grüner Weg"
Rees	440027	G		30		Gewerbegebiet Nord "Empeler Str."
Rees	440028	G		30		Gewerbegebiet Ost "Rauhe Str."
Rees	440029	M	I-II	115	30 m	Weseler Str.
Rees	440030	M	I-II	200	35 m	nordöstl. Kernrandlage "Neustr./Fallstr./Oberstadt"
Rees	440031	W	I-II	170	30 m	westl. Kernrandlage "Poststr./Rünkelstr"
Rees	440032	W/M	I-IV	200	35 m	"vor dem Rheintor/Wardstr." mit Rheinblick
Millingen	440033	W	I-II	85	35 m	Außenbereich "Lessingstr."
Haldern	440034	G	I-II	30		Klosterstraße Ortsrand
Mehr	440035	W	I-II	90	35 m	Galaystraße

Bodenrichtwerte/-zonen in Rheurdt

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Rheurdt	480001	W/M	I-II	140	35 m	Ortskern
Rheurdt	480002	W	I	145	30 m	Schwalbenstraße
Rheurdt	480003	W	I-II	145	30 m	Fasanenstraße
Rheurdt	480004	W		155	30 m	Finmanshof
Rheurdt	480005	W	I	145	30 m	Kottenbusch
Rheurdt	480006	W	I-II	145	30 m	beidseitig Oberweg
Rheurdt	480009	M	I-II	135	35 m	südl. Ortsteil "Hochend" bis Bergsdahlweg
Rheurdt	480010	M	I-II	145	40 m	Heideweg
Rheurdt	480011	SE	I	60		Wochenendhausgebiet "Dufhaus"
Rheurdt	480012	SE	I	50		Wochenendhausgebiet "Im Heiligen Bruch"
Schaephuysen	480016	M	I-II	145	30 m	Ortskern/Im Kirchenwinkel/Rheurdtter Str.
Schaephuysen	480019	W	I-II	140	30 m	Hubertusstraße
Schaephuysen	480020	W	I-II	140	30 m	Im alten Garten
Schaephuysen	480021	M	I-II	90	35 m	In den Pannenkaulen
Schaephuysen	480022	G	I-II	23		Gewerbegebiet "In den Pannenkaulen"
Schaephuysen	480024	W	I-II	130	35 m	Ortsteil "Neufeld"
Schaephuysen	480025	W	I-II	70	35 m	Ortschaft Saelhueysen
Rheurdt	480027	M	I-II	110	35 m	nördl. Ortsteil, oberhalb der B 510



Bodenrichtwerte/-zonen in Straelen

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Auwel	520001	M	I-II	100	30 m	Ortschaft
Broekhuysen	520002	M	I-II	90	35 m	Ortschaft
Herongen	520003	M	I-II	130	35 m	Bergstr./Kiewittstr./Beekerstr.
Herongen	520004	W	I-II	145	30 m	Am Kattenberg
Herongen	520005	W	I-II	140	30 m	Schlousweg/Ahornweg
Herongen	520006	G		55		Gewerbegebiet "Carl-Kühne Str. "
Herongen	520007	G		55		Gewerbegebiet "Kiewittstr."
Herongen	520008	M	I-II	110	35 m	Hoverstraße
Herongen	520009	G	I-II	35		Gewerbegebiet "Niederdorfer Str."
Herongen	520010	M	I-II	110	35 m	Niederdorfer Str./Riether Str.
Straelen	520011	W	I-II	100	35 m	Sanger Dyck
Herongen	520012	S		25		Veilingstraße (Versteigerung)
Westerbroek	520014	M	I-II	80	35 m	Ortschaft
Straelen	520016	G	I-III	50		Gewerbegebiet "An der Bleiche/Zepelinstr."
Hetzert	520017	G	I-III	50		Gewerbegebiet "Hetzert"
Hetzert	520018	M	I-II	100	35 m	Kromsteeg/Wachtendonker Str.
Hetzert	520019	M	I	100	35 m	Kromsteg/Hetzerter Str.
Straelen	520020	W	I-II	155	30 m	An der Bleiche
Straelen	520021	W	I-II	155	30 m	westlicher Stadtteil
Straelen	520022	M	I-II	210	30 m	Kernlage innerhalb der Wälle
Straelen	520023	W	I-II	170	35 m	Dietrich-Bonhoeffer-Str.
Straelen	520024	W	I-II	175	35 m	Soatspad/Josefstr.

Bodenrichtwerte/-zonen in Uedem

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Uedemerbruch	560001	M	I	90	35 m	Wiesengrund
Uedemerbruch	560002	M	I-II	90	35 m	Dorf/L77
Keppeln	560003	M	I-II	95	30 m	Steinstr./Dorfstr./Rickenstr./Rosenstr.
Keppeln	560004	W	I	95	30 m	Am Kirchfeld/Im Lindenthal
Uedemerfeld	560006	G	I-IV	30		Mühlhoffstr.
Uedem	560007	G	I-II	30		Gewerbegebiet "Wellesweg"
Uedem	560008	M	I-II	100	35 m	Molkereiweg
Uedem	560009	M	I-II	105	35 m	Kernrandlage "Stadtweg" und Mühlenstr.
Uedem	560010	G		30		Mühlenstr./Katzenberg
Uedem	560011	W	I-II	100	30 m	Sonstiger Ortsteil
Uedem	560012	M	I-II	135	30 m	Ortschaft außer Kern- u. Kernrandlage
Uedem	560013	G	I-II	30		Weezer Str./Boxteler Bahn

**Bodenrichtwerte/-zonen in Wachtendonk**

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Wachtendonk	600001	G		39		Mühlenfeld
Wachtendonk	600002	W	I-II	145	30 m	Fliethweg
Wachtendonk	600003	M	I-II	175	35 m	Kernlage
Wachtendonk	600004	W	I-II	170	30 m	Kernrandlage
Wachtendonk	600005	W	I-II	170	30 m	Kuhdyck/Ostring/Kempener Str.
Wachtendonk	600006	W	I-II	140	30 m	Acignering
Wachtendonk	600007	G		39		Gewerbegebiet "Auf dem Bock/Ostring"
Wankum	600008	G		33		Grefrather Str.
Wankum	600009	M	I-II	85	35 m	Grefrather Str./Schenkstr.
Wankum	600010	M	I-II	125	35 m	Kernlage Wankum
Wankum	600011	W	I-II	125	30 m	Ortschaft Wankum außer Kernlage
Wankum	600012	W	I-II	75	35 m	Außenbereich Aerbeck / Heideweg, südl. der A40
Wachtendonk	600013	W	I	155	30 m	"Eichenallee", Neubaugebiet "Schlecker Weg"
Wachtendonk	600014	W	I	140	35 m	"Batzensteg", Gebiet östl. der L361
Wachtendonk	600015	M	I-II	100	35 m	Müldersfeld
Wankum	600019	W	I-II	115	30 m	Neubaugebiet "Gebrüder-Funken-Str."

Bodenrichtwerte/-zonen in Weeze

Ortsteil	Zone	Art/Maß der baulichen Nutzung		Bodenrichtwert	Grundstückstiefe	Gebietsbeschreibung
Weeze-Ortmitte	640001	G		32		Gewerbegebiet "Industriestraße"
Weeze-Ortmitte	640002	M	I-II	80	35 m	Am Theresienstift
Weeze-Ortmitte	640003	W	I-II	90	35 m	Südstraße/Op den Marschall
Weeze-West	640004	G		32		Gewerbegebiet "Holtumsweg"
Weeze-Ortmitte	640005	M	I-II	105	30 m	Zentrum Kernlage
Weeze-Ortmitte	640006	W	I-II	100	30 m	Weeze, östl. Ortsteil zur Bahnlinie
Weeze-West	640007	W	I-II	100	30 m	Weeze, westl. Ortsteil zur Bahnlinie
Wemb	640008	M	I-II	85	30 m	Ortschaft
Hees	640009	M	I-II	65	35 m	Ortschaft
Weeze-Ortmitte	640010	M	I-II	95	35 m	Bahnstraße
Weeze-West	640011	W	I-II	70	30 m	Entwicklungsgebiet "Magdeburger Straße"
Weeze-Nord	640012	M	I-II	80	35 m	Am Nierspaß
Weeze-Nord	640013	M	I-II	80	35 m	An der Windmühle
Laar	640014	M	I-II	65	35 m	Laar
Laar	640015	M	I-II	65	35 m	Hegener Straße



8.3 Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen

Bodenrichtwerte für Ackerland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ²	Ackerzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 5 ha	über 5 ha
Bedburg-Hau	3,20						
Emmerich am Rhein	2,90						
Goch	3,10						
Kalkar	3,10						
Kleve	3,70						
Kranenburg	3,20						
Rees	3,50						
Uedem	3,10	0,90	1,00	1,05	0,95	1,00	1,05
Geldern	3,10						
Issum	2,70						
Kerken	3,30						
Kevelaer	3,10						
Rheurdt	3,40						
Straelen	3,20						
Wachtendonk	2,80						
Weeze	3,20						

Bodenrichtwerte für Grünland

Gemeinde	Bodenrichtwert in €/m ²	Grünlandzahl-Korrekturfaktoren			Flächen-Korrekturfaktoren		
		< 40	40 bis 60	über 60	< 1 ha	1 ha bis 5 ha	über 5 ha
Bedburg-Hau	3,30						
Emmerich am Rhein	2,60						
Goch	2,70						
Kalkar	3,00						
Kleve	3,10						
Kranenburg	2,60						
Rees	3,10						
Uedem	2,70	1,00	1,00	1,10	0,90	1,00	1,05
Geldern	2,80						
Issum	2,70						
Kerken	2,70						
Kevelaer	2,90						
Rheurdt	2,70						
Straelen	2,20						
Wachtendonk	2,50						
Weeze	2,70						

Die o.a. Bodenrichtwerte beziehen sich auf Ackerland-/Grünlandflächen mit einer Acker-/Grünlandzahl von 40 bis 60 Punkten und einer Grundstücksfläche von 1 bis 5 ha. Abweichende Kriterien sind mit den angegebenen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen.



8.4 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW



Zur Optimierung der Markttransparenz werden die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse vom Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt NRW an zentraler Stelle in BORISplus.NRW zur Nutzung über das Internet flächendeckend veröffentlicht.

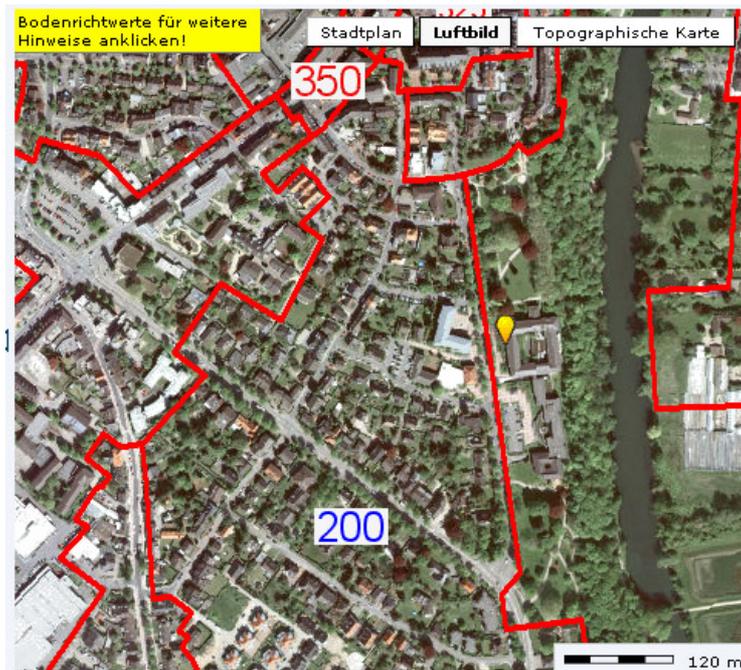
Unter der Adresse

<http://www.BORISplus.nrw.de>

können die Bodenrichtwerte und die allgemeinen Informationen der Grundstücksmarktberichte kostenlos eingesehen werden. Zusätzlich können registrierte Kunden einen aufbereiteten Ausdruck des Bodenrichtwertes abrufen sowie die Grundstücksmarktberichte einschließlich der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einsehen und herunterladen; hierfür werden Kosten erhoben.

Im Folgenden sind beispielhaft Auszüge aus BORISplus.NRW mit unterschiedlichen Kartenhintergründen abgebildet.

Digitale Topographische Karte DTK 20 mit Bodenrichtwerten und Zonenabbildung



Luftbild mit Bodenrichtwertzonen

BORISplus.NRW Bodenrichtwerte-Details

Das Drucken der Bodenrichtwerte ist kostenpflichtig und erfordert eine Registrierung!

>> Ausdruck Bodenrichtwert erzeugen

[örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Lage und Wert	
Gemeinde	Kleve
Gemarkungsname	Kleve
Ortsteil	Kleve
Bodenrichtwertnummer	360047
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	01.01.2011
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und KAG
Nutzungsart	W
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Details zum ausgewählten Bodenrichtwert



9. Erforderliche Daten

Die Gutachterausschüsse haben nach § 9 ImmoWertV die für die Wertermittlung erforderlichen Daten aus der Kaufpreissammlung unter Berücksichtigung der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten. Hierzu gehören insbesondere Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten sowie Liegenschaftszinssätze und Vergleichsfaktoren.

Bezogen auf konkrete Bewertungsfälle sind die nachfolgenden Ergebnisse stets sachverständig zu interpretieren.

9.1 Bodenpreisindexreihen

Indexreihen für Wohnbauland 1996 – 2010 (ohne Geschäftslage)

Lage	BRW* 1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadtgebiet Emmerich am Rhein	92	100	102,2	103,3	106,7	121,7	128,3	140,2	145,0	145,3	151,3	151,7	155,1	156,1	156,6	161,5
Ortschaft Elten	86	100	100,6	109,5	109,5	117,8	130,2	158,1	184,2	194,4	204,1	204,8	204,2	204,2	204,2	226,7
Ortsteil Hochelten	128	100	110,0	110,0	110,0	110,0	132,8	160,2	168,0	175,8	218,8	218,8	218,8	218,8	218,8	207,0
Ortsteil Hüthum	71	100	99,3	105,0	108,5	126,9	146,5	171,8	183,6	197,2	201,6	204,2	202,5	207,4	207,4	218,3
Ortsteil Borghees	97	100	100,0	100,0	100,0	123,9	144,3	164,9	164,9	180,4	180,4	180,4	180,4	180,4	180,4	185,6
Ortschaft Vrasselt	82	100	100,0	100,0	102,9	102,9	103,7	122,0	122,0	115,9	122,0	125,0	125,0	125,0	128,0	143,3
Ortschaft Dornick	54	100	100,0	100,0	128,6	147,6	146,3	124,1	144,4	144,4	166,7	166,7	157,4	157,4	157,4	163,6
Ortschaft Praest	54	100	100,0	137,0	127,8	132,4	136,1	143,5	143,5	143,5	152,8	166,7	166,7	175,9	175,9	166,7
Ortschaft Klein Netterden	69	100	100,0	170,4	151,9	151,9	159,4	166,7	166,7	166,7	181,2	181,2	217,4	217,4	217,4	224,6

Stadtgebiet Rees	86	100	104,2	107,1	111,3	115,5	119,8	127,9	129,4	130,5	134,3	137,2	137,2	136,6	136,6	183,1
Ortschaft Empel	51	100	110,0	135,0	135,0	135,0	135,3	135,3	137,3	137,3	205,9	196,1	191,2	186,3	186,3	196,1
Ortschaft Bienen	46	100	111,1	111,1	133,3	144,5	138,0	173,9	179,3	179,3	195,7	195,7	195,7	195,7	195,7	206,5
Ortschaft Millingen	53	100	128,6	143,1	149,5	173,6	176,4	182,0	179,2	198,1	202,8	202,8	202,8	193,4	191,0	202,8
Ortschaft Haldern	81	100	106,3	110,8	115,2	115,2	142,0	148,6	148,6	157,4	162,0	164,2	167,9	174,4	164,2	172,8
Ortschaft Esserden	89	100	102,9	117,1	120,2	120,0	120,2	120,2	123,6	123,6	123,6	123,6	123,6	123,6	123,6	123,6
Ortschaft Haffen	79	100	106,5	109,7	129,0	129,0	132,9	132,9	132,9	132,9	132,9	132,9	126,6	126,6	126,6	126,6
Ortschaft Mehr	77	100	103,3	116,7	125,3	128,0	132,5	149,4	149,4	162,3	162,3	159,1	159,1	155,8	152,6	149,4

Ortschaft Hasselt	77	100	106,7	113,3	113,3	113,3	136,4	149,4	162,3	142,9	144,2	144,2	146,1	146,1	146,1	142,9
Ortschaft Qualburg	82	100	93,8	100,0	100,0	100,0	122,0	122,0	122,0	122,0	122,0	122,0	122,0	128,0	128,0	122,0
Ortschaft Hau	74	100	100,0	105,5	114,5	113,8	113,5	120,3	125,9	134,0	130,9	130,9	136,3	140,2	137,2	137,4
Ortschaft Huisberden	26	100	100,0	120,0	120,0	120,0	126,9	173,1	230,8	230,8	230,8	230,8	230,8	230,8	230,8	269,2
Ortschaft Till	36	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	133,3	222,2	222,2	227,8	233,3	236,1	236,1	236,1	236,1
Ortschaft Louisendorf	33	100	100,0	100,0	123,1	138,5	139,4	139,4	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	181,8
Ortschaft Schnuppenbaum	92	100	102,8	105,6	108,3	111,1	122,8	130,4	133,2	135,9	135,9	135,9	127,7	127,7	127,7	122,3

Stadtgebiet Kleve	104	100	103,4	107,3	119,2	119,2	122,1	130,8	144,2	145,7	153,0	154,6	154,6	154,6	154,6	169,2
Ortsteil Materborn	106	100	100,0	105,3	114,5	114,5	125,5	128,3	133,0	139,8	140,1	144,3	146,2	144,8	145,3	136,0
Ortsteil Kellen	69	100	100,0	123,0	123,0	123,0	149,3	159,4	166,2	175,1	179,3	180,4	188,4	188,4	184,1	175,4
Ortsteil Rindern	102	100	100,0	92,5	95,0	95,0	108,8	112,7	122,5	127,5	127,5	132,4	132,4	142,2	142,2	137,3
Ortsteil Reichswalde	102	100	105,0	105,0	132,5	132,5	147,1	152,0	171,6	166,7	148,7	172,8	163,0	160,5	161,8	152,0
Ortsteil Donsbrüggen	59	100	93,9	115,7	140,9	153,0	186,4	188,1	202,3	202,3	233,1	228,8	228,8	240,1	237,3	228,8
Ortschaft Warbeyen	36	100	100,0	107,1	107,1	114,3	138,9	138,9	194,4	208,3	208,3	208,3	222,2	236,1	236,1	236,1
Ortschaft Griethausen	51	100	100,0	125,0	150,0	150,0	176,5	180,4	186,3	196,1	196,1	196,1	196,1	196,1	196,1	196,1
Ortschaft Wardhausen	46	100	100,0	116,7	116,7	133,3	141,3	152,2	141,3	195,6	173,9	206,5	195,7	195,7	195,7	173,9
Ortschaft Brienen	46	100	100,0	116,7	116,7	133,3	163,0	163,0	141,3	163,0	163,0	173,9	173,9	195,7	195,7	195,7
Ortschaft Düffelward	38	100	100,0	100,0	174,9	181,6	215,8	232,9	236,8	263,2	251,3	253,9	250,0	315,8	315,8	328,9
Ortschaft Keeken	33	100	115,4	115,4	115,4	138,5	212,1	212,1	212,1	242,4	295,5	356,1	393,9	393,9	393,9	393,9
Ortschaft Bimmen	23	100	100,0	100,0	133,3	133,3	282,6	282,6	282,6	347,8	347,8	413,0	413,0	413,0	413,0	413,0
Ortschaft Schenkenschanz	26	100	100,0	100,0	100,0	120,0	192,3	192,3	192,3	211,5	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0	250,0

* **BRW 1996** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²



Lage	BRW * 1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Stadtgebiet Goch	94	100	107,6	110,3	113,0	117,9	119,1	123,4	122,7	123,9	125,9	128,0	128,0	130,1	130,1	142,3
Ortsteil Pfalzdorf	55	100	131,8	138,3	142,1	147,7	163,6	176,4	169,1	172,7	176,7	177,4	181,8	181,8	181,8	185,5
Ortschaft Nierswalde	64	100	100,0	108,0	108,0	116,0	120,3	120,3	125,0	148,4	152,3	179,7	171,9	171,9	171,9	179,7
Ortschaft Asperden	64	100	95,9	107,9	119,8	139,8	140,6	140,6	140,6	144,5	140,6	140,6	156,3	156,3	156,3	156,3
Ortschaft Kessel	64	100	100,0	120,0	124,0	128,0	156,3	156,3	179,7	179,7	179,7	179,7	179,7	179,7	179,7	179,7
Ortschaft Nergena	54	100	100,0	100,0	114,3	133,3	140,7	175,9	175,9	194,4	203,7	203,7	203,7	203,7	203,7	203,7
Ortschaft Hommersum	31	100	100,0	100,0	100,0	100,0	112,9	122,5	201,6	258,1	266,1	354,8	354,8	387,1	387,1	403,2
Ortschaft Hassum	51	100	110,0	125,0	125,0	130,0	137,3	137,3	147,1	156,9	156,9	176,5	191,2	191,2	191,2	174,0
Stadtgebiet Kalkar	66	100	111,5	130,8	139,4	138,5	139,4	145,5	147,7	155,3	155,3	166,7	166,7	178,0	178,0	183,7
Ortsteil Altkalkar	65	100	100,0	102,3	120,3	123,4	136,9	133,8	135,4	144,6	141,5	149,2	152,3	152,3	152,3	175,4
Ortschaft Grieth	41	100	100,0	118,8	143,8	143,8	170,7	175,6	207,3	207,3	231,7	280,5	268,3	262,2	262,2	286,6
Ortschaft Wissel	61	100	91,7	108,3	137,5	137,5	139,3	150,8	155,7	155,7	172,1	172,1	180,3	163,9	155,7	159,8
Ortschaft Hönnepel	43	100	100,0	123,5	152,9	141,2	162,8	179,1	186,0	186,0	186,0	209,3	197,7	197,7	197,7	186,0
Ortschaft Niedermörmter	38	100	113,3	113,3	123,7	122,7	144,7	150,0	144,7	151,3	157,9	203,9	197,4	197,4	197,4	210,5
Ortschaft Appeldorn	51	100	110,0	105,0	110,0	115,0	139,2	147,1	147,1	176,5	176,5	176,5	166,7	176,5	176,5	186,3
Ortschaft Kehrum	33	100	100,0	130,3	130,3	130,8	151,5	151,5	151,5	151,5	151,5	181,8	181,8	181,8	181,8	227,3
Ortschaft Kranenburg	50	100	107,1	120,4	156,1	162,2	224,0	224,0	296,7	292,5	282,0	303,0	305,0	308,3	308,3	308,0
Ortschaft Nütterden	54	100	107,6	138,1	157,1	157,1	203,7	200,0*	225,3	215,3	215,3	237,7	237,7	237,7	219,9	222,2
Ortschaft Mehr	41	100	100,0	125,0	125,0	137,5	158,5	170,7	195,1	207,3	219,5	219,5	219,5	243,9	243,9	243,9
Ortschaft Niel	20	100	100,0	125,0	137,5	162,5	275,0	275,0	300,0	325,0	325,0	325,0	325,0	325,0	475,0	475,0
Ortschaft Zyfflich	26	100	100,0	150,0	150,0	220,0	384,6	384,6	519,2	519,2	538,5	576,9	615,4	634,6	634,6	576,9
Ortschaft Wyler	38	100	133,3	133,3	200,0	266,7	355,3	407,9	427,6	427,6	414,5	414,5	414,5	414,5	421,1	407,3
Ortschaft Frasselt	38	100	100,0	100,0	106,7	133,3	289,5	276,3	302,6	342,1	342,1	342,1	342,1	342,1	342,1	368,4
Ortschaft Schottheide	38	100	133,3	153,3	160,0	173,3	289,5	302,6	302,6	342,1	355,3	355,3	355,3	355,3	355,3	355,3
Ortschaft Uedem	74	100	113,1	131,0	132,4	132,4	136,5	143,2	145,9	141,9	141,9	141,9	139,6	139,6	137,4	137,4
Ortschaft Keppeln	51	100	100,0	100,0	155,0	160,0	176,5	170,6	176,5	176,5	176,5	176,5	176,5	176,5	186,3	186,3
Ortschaft Uedemerbruch	56	100	100,0	100,0	127,3	136,4	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	151,8	160,7
Stadtgebiet Kevelaer	129	100	104,4	104,4	107,1	108,3	109,3	111,6	108,3	109,2	107,3	112,4	112,8	112,8	111,1	104,7
Ortschaft Twisteden	84	100	121,2	121,2	121,2	115,2	121,2	121,4	117,3	125,0	125,0	136,9	122,0	122,0	122,0	125,0
Ortschaft Kervenheim	60	100	127,1	139,8	144,1	144,1	153,3	153,3	153,3	158,3	154,2	154,2	154,2	154,2	154,2	151,7
Ortschaft Wetten	97	100	97,4	105,3	115,8	110,5	110,3	112,4	115,5	113,4	117,0	118,6	118,6	118,6	118,6	108,2
Ortschaft Winnekendonk	102	100	105,0	120,6	125,0	125,0	120,6	112,7	107,8	110,3	110,3	110,3	115,2	110,3	107,8	99,3
Stadtgebiet Geldern	119	100	102,6	108,6	115,0	119,3	120,2	121,8	120,2	122,3	122,4	121,3	120,2	124,1	120,1	120,1
Ortsteil Veert	101	100	102,0	112,1	126,3	141,7	145,0	142,8	141,9	145,2	145,2	145,2	145,2	145,2	141,9	138,6
Ortschaft Kapellen	102	100	100,0	120,0	120,0	120,0	121,6	121,6	102,9	102,9	102,9	107,8	107,8	107,8	107,8	112,7
Ortschaft Vernum	87	100	114,7	117,6	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	120,7	126,2	137,9	132,2	132,2	132,2	132,2
Ortschaft Hartefeld	102	100	100,0	105,0	115,0	120,0	122,5	127,5	122,5	127,5	127,5	127,5	127,5	122,5	122,5	122,5
Ortschaft Pont	100	100	100,0	105,1	110,3	110,3	111,0	112,0	115,7	122,5	115,7	125,0	125,0	125,0	120,0	120,0
Ortschaft Lüllingen	41	100	125,0	150,0	225,0	225,0	225,0	231,7	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9	243,9
Ortschaft Walbeck	96	100	106,4	122,3	111,7*	123,4	145,8	143,8	143,4	145,8	139,3	139,3	128,9	129,2	119,8	115,4
Ortschaft Issum	114	100	101,8	116,6	134,2	134,5	144,7	153,5	153,5	150,0	146,9	145,8	140,4	140,4	136,0	127,2
Ortschaft Sevelen	133	100	100,0	107,7	110,8	115,4	126,3	124,1*	114,7	111,8	110,9	114,7	109,0	109,0	109,0	105,8
Ortschaft Oernten	102	100	115,0	115,0	130,4	130,0	142,2	142,2	142,2	142,2	137,3	127,5	127,5	127,5	127,5	122,5
Ortschaft Nieukerk	133	100	100,0	107,7	107,7	107,7	106,8	106,8	107,1	107,1	114,0	114,0	104,3	110,0	106,2	106,8
Ortschaft Aldekerk	153	100	100,0	110,0	120,0	120,0	120,3	115,7*	117,6	119,8	119,3	120,9	116,0	117,6	111,1	102,6
Ortsteil Rahm	82	100	125,0	125,0	181,2	181,2	180,5	182,9	182,9	182,9	182,9	182,9	182,9	170,7	170,7	164,6
Ortschaft Stenden	110	100	104,7	116,3	117,2	117,2	120,0	122,7	125,0	115,9	115,9	115,9	115,9	115,9	115,9	120,5
Ortschaft Eyll	97	100	121,1	121,1	121,1	152,6	156,7	156,7	158,1	152,9	152,9	152,9	144,3	142,6	137,5	134,0

* BRW 1996 = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²



Lage	BRW* 1996	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Ortschaft Rheurdt	156	100	97,7	104,9	104,9	104,9	98,7	97,4	99,8	101,5	110,0	110,0	97,8	95,4	92,9	90,5
Ortschaft Schaephuysen	153	100	106,7	106,7	106,7	106,7	107,2	102,6*	101,3	101,3	104,6	104,6	98,0	98,0	98,0	92,6
Stadtgebiet Straelen	131	100	101,6	101,6	103,9	104,7	115,3	123,7	126,0	125,2	126,0	126,0	128,7	128,5	125,3	132,0
Ortschaft Herongen	89	100	100,0	120,0	131,4	137,1	157,3	160,7	155,4	155,4	155,4	155,4	157,3	157,3	157,3	142,7
Ortschaft Wachtendonk	123	100	104,2	105,0	113,8	113,8	113,0	120,3	122,0	126,7	129,4	127,0	126,0	125,2	125,2	127,2
Ortschaft Wankum	87	100	135,3	135,3	141,2	141,2	141,4	143,7	137,9	137,9	137,9	149,4	149,4	149,4	143,7	139,8
Ortschaft Weeze	66	100	103,8	106,2	108,5	113,1	116,7	115,2*	125,8*	130,9	142,0	142,0	143,0	143,0	143,0	143,9
Ortschaft Wemb	36	100	157,1	178,6	171,4	171,4	169,4	169,4	169,4	180,6	236,1	236,1	236,1	236,1	236,1	236,1

* **BRW 1996** = erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte aus dem Jahre 1996 in €/m²



9.2 Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe

Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterpreis eines Baulandgrundstücks für ein Ein- oder Zweifamilienhaus von der Grundstückstiefe bzw. Grundstücksgröße abhängig. Ausgehend von der bebaubaren Vorderlandfläche nimmt der Quadratmeterpreis mit zunehmender Grundstückstiefe nachweislich ab. Um diese Abhängigkeit berücksichtigen zu können, wurden in der Fachliteratur¹⁾ sowie in einer deutschlandweiten Analyse²⁾ Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht.

Eine Auswertung der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses im Kreis Kleve, basierend auf 2.412 Kauffällen aus den Jahren 2005 bis 2009, hat die nachfolgend aufgelisteten Umrechnungskoeffizienten ergeben, die nur geringfügig von den genannten, veröffentlichten Koeffizienten abweichen.

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

Grundstückstiefe	Grundstückstiefe Bodenrichtwert		
	30 m	35 m	40 m
46	0,86	0,90	0,94
47	0,85	0,89	0,93
48	0,84	0,88	0,92
49	0,84	0,87	0,92
50	0,83	0,86	0,91
51	0,82	0,86	0,90
52	0,81	0,85	0,89
53	0,80	0,84	0,88
54	0,79	0,83	0,87
55	0,78	0,82	0,86
56	0,78	0,81	0,85
57	0,77	0,80	0,84
58	0,76	0,79	0,83
59	0,75	0,78	0,82
60	0,74	0,77	0,81

Beispielberechnung:

Das zu bewertende Grundstück ist 48 m tief und hat eine Grundstücksgröße von 700 m². Der nächstgelegene erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert beträgt 120,- €/m² und bezieht sich auf eine Grundstückstiefe von 35 m.

$$\text{Grundstückswert} = 700 \text{ m}^2 \times 0,88 \times 120,- \text{ €/m}^2 \approx 74.000,- \text{ €}$$

1) Kleiber/Simon/Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl. 2002, S.1218

2) Dipl. Ing. Axel Mehrens, Masterarbeit mit dem Titel: Deutschlandweite Analyse der funktionalen Abhängigkeiten von Bodenwerten, Fachhochschule Oldenburg, 2006, S.176



9.3 Liegenschaftszinssätze

Für die Verkehrswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist der Liegenschaftszinssatz von großer Bedeutung. Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird, d.h. er stellt ein Maß der Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar.

Nach § 11 Abs. 2 der WertV ist der Liegenschaftszinssatz „auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln“. Der Ertragswert ist im Allgemeinen der Wert von Immobilien, der unter Beachtung von Renditegesichtspunkten gehandelt wird. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Gebäude- und Nutzungsart (unter Berücksichtigung der maßgeblichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes), der Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt, des Reinertrags, des Baujahres, des Bodenwertanteils und des Gesamtkaufpreises. Für Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Zinssatz in der Regel geringer als für Mehrfamilienhäuser oder gewerblich genutzte Objekte.

Der Liegenschaftszinssatz wird beim Gutachterausschuss im Kreis Kleve nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse

<http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

eingesehen werden.

Zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen im Einzelnen werden bei Verträgen, die im Sinne des o.g. Modells geeignet erscheinen, die jeweiligen Eigentümer angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Die Angaben aus den Fragebögen werden benötigt, um die einzelnen Kaufverträge auf ihre Eignung zu untersuchen und um zu entscheiden, ob sie für die weitere Auswertung der Liegenschaftszinssätze geeignet sind.

Bei den nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätzen (Anzahl der zugrundegelegten Kauffälle > 5) wurden neben der Berechnung des mittleren Liegenschaftszinssatzes auch verschiedene Signifikanzanalysen durchgeführt.

Insgesamt sind 609 Kauffälle aus dem Auswertungsjahr 2010 in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Der prozentuale Bewirtschaftungskostenanteil wurde jeweils auf Basis der Maximalwerte der in der 2. Berechnungsverordnung (II.BV) vorgegebenen Werte (Verwaltungs- und Instandsetzungskosten) ermittelt.



Im Übrigen weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass die angegebenen Werte Mittelwerte einer Bandbreite von Liegenschaftszinssätzen darstellen, die für die Wertermittlung relevant sind. Zur sachverständigen Anwendung eines Liegenschaftszinssatzes ist jedoch in jedem Fall die Kenntnis der jeweiligen Marktlage und die objektbezogene Beurteilung des Einzelfalles unerlässlich.

Liegenschaftszinssätze ermittelt nach dem Modell der AGVGA NRW								
Soweit weniger als fünf geeignete Verträge zur Auswertung zur Verfügung standen, werden keine differenzierten Angaben gemacht. Bei den angegebenen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich in diesen Fällen um sachverständig vom Gutachterausschuss geschätzte Werte.								
Gebäudeart	Liegenschaftszinssatz	Anzahl der Kauffälle	Kennzahlen					
			Mittelwerte und Standardabweichungen					
			Größe m ² WF/NF	Kaufpreis €/m ² WF/NF	Miete in €/m ²	RND in Jahren	BWK in %	Rohertrags- vervielfältiger
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	3,6	96	80	1.314	5,59	64	22,5	19,7
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,07</i>		2	37	0,09	1	0,6	0,4
Vermietetes Wohnungseigentum	3,9	61	75	1.280	5,64	60	22,5	18,7
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,09</i>		2	51	0,10	2	0,6	0,5
Ein- u. Zweifamilienhäuser	3,5	441	128	1.279	5,34	55	22,5	19,7
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,04</i>		1	15	0,04	1	0,3	0,2
Dreifamilienhäuser	4,4 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,2	11	422	804	4,72	47	29,1	12,7
<i>Standardabweichung**</i>	<i>0,28</i>		58	93	0,24	5	2,0	0,7
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,4 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								
Geschäfts- und Bürogebäude	6,4 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								
Gewerbe und Industrie	7,0 *	< 5						
<i>Standardabweichung**</i>								

RND = Restnutzungsdauer, BWK = Bewirtschaftungskosten, WF = Wohnfläche, NF = Nutzfläche

Die Werte „KP €/m² WF/NF“ beziehen sich auf den Kaufpreis für das Grundstück und Gebäude (ohne Nebenanlagen).

* Liegenschaftszinssatz sachverständig geschätzt (aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen)

** Standardabweichung des angegebenen Mittelwertes



9.4 Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

Bei der Wertermittlung von Grundstücken mit einer Ein- oder Zweifamilienhausbebauung, die normalerweise nicht unter Renditegesichtspunkten gehandelt werden, wird der Verkehrswert i.d.R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens ermittelt. Dabei wird der Sachwert des bebauten Grundstücks als Summe aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlage (unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, des Unterhaltungszustandes) und dem Wert der Außenanlagen, abzüglich eventuell vorhandener Baumängel und Bauschäden, berechnet.

Das Sachwertverfahren führt in der Regel nicht unmittelbar zum Verkehrswert. Die Abweichung zum Verkehrswert wird durch Angebot und Nachfrage und Besonderheiten des Bewertungsobjektes bestimmt. Zur Ableitung des Verkehrswertes ist daher i.d.R. eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zum Verkehrswert erforderlich. Um die Höhe des **Marktanpassungsfaktors** zu ermitteln, sind den berechneten Sachwerten die tatsächlich gezahlten Kaufpreise gegenüberzustellen.

Zur Ermittlung dieser Marktanpassung werden die Erwerber der Liegenschaften angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Anhand der wiedereingehenden Fragebögen wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Verträge herangezogen, in denen **Gebäude** verkauft werden, **die nach 1950 und vor 2007 gebaut wurden** und einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebäudekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2000, zugeordnet werden können. Verträge mit gemischten Gebäudetypen werden nicht berücksichtigt.

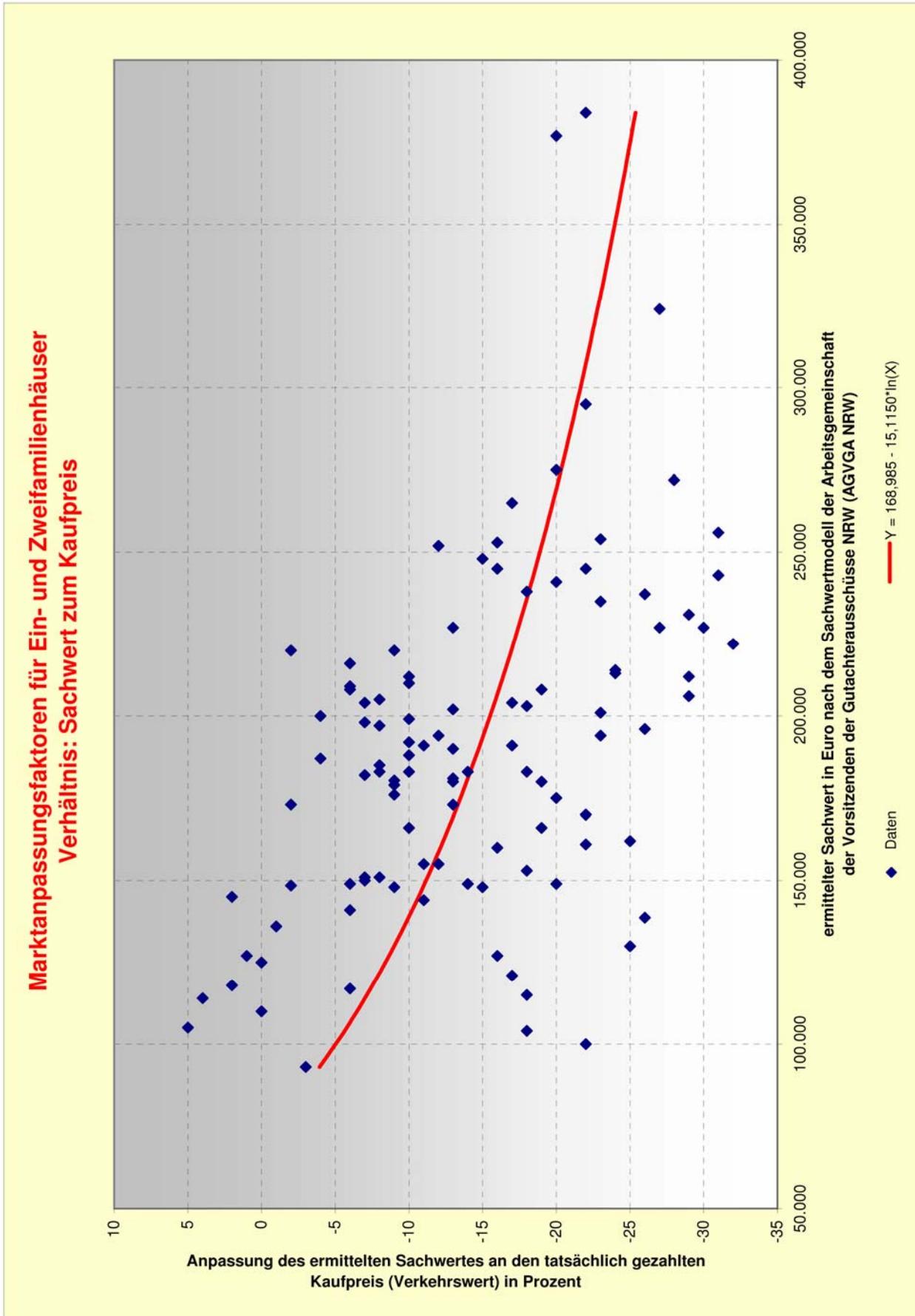
Zur Ermittlung des Sachwertes der Ein- und Zweifamilienhäuser wendet der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) an. Nähere Angaben zu diesem Modell finden Sie unter:

<http://gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.htm>

Bei der Anwendung dieses Modells wurden folgende Faktoren nach sachverständiger Einschätzung des Gutachterausschusses angewendet:

- **Länderfaktor für NRW: 1,0**
- **Regionalfaktor (Kreis Kleve): 0,9**
- **Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre**
- **Alterswertminderung nach Ross**
- **Zuschlag für ausgebauten Spitzboden (abhängig von der Ausbaufäche)**
- **pauschalierte Zeitsachwerte für besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen**
- **Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungstichtag mit dem Landesindex NRW**

Insgesamt sind **108 Kauffälle** mit einer Kaufpreisspanne von **78.000,- bis 300.000,- €** in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die Auswertungsergebnisse beziehen sich auf **freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser**.





Die nach diesem Modell abgeleiteten Anpassungsfaktoren können nur für Verkehrswertermittlungen nach dem Sachwertverfahren angewendet werden, wenn bei der Bewertung die gleichen Parameter (Neubaukosten, Restnutzungsdauer, Altersabschreibungsformel) wie bei der Kaufpreisbewertung zugrundegelegt werden.

Sachwert €	Marktanpassungs- faktor	Verkehrswert €	Differenz %
60.000	1,027	62.000	2,7
70.000	1,004	70.000	0,4
80.000	0,983	79.000	-1,7
90.000	0,966	87.000	-3,4
100.000	0,950	95.000	-5,0
110.000	0,935	103.000	-6,5
120.000	0,922	111.000	-7,8
130.000	0,910	118.000	-9,0
140.000	0,899	126.000	-10,1
150.000	0,888	133.000	-11,2
160.000	0,879	141.000	-12,1
170.000	0,869	148.000	-13,1
180.000	0,861	155.000	-13,9
190.000	0,853	162.000	-14,7
200.000	0,845	169.000	-15,5
210.000	0,838	176.000	-16,2
220.000	0,830	183.000	-17,0
230.000	0,824	189.000	-17,6
240.000	0,817	196.000	-18,3
250.000	0,811	203.000	-18,9
260.000	0,805	209.000	-19,5
270.000	0,800	216.000	-20,0
280.000	0,794	222.000	-20,6
290.000	0,789	229.000	-21,1
300.000	0,784	235.000	-21,6
310.000	0,779	241.000	-22,1
320.000	0,774	248.000	-22,6
330.000	0,769	254.000	-23,1
340.000	0,765	260.000	-23,5
350.000	0,760	266.000	-24,0



9.5 Vergleichspreisermittlung für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser

Da die Nachfrage nach Vergleichswerten für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser von Jahr zu Jahr zunimmt und der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse verstärkt zur Markttransparenz als Basis für die vielfältigen Wertermittlungsaufgaben (insbesondere im Rahmen der steuerlichen Bewertungen) verpflichtet, hat die Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA NRW) ein integratives Auswertemodell zur Ableitung von Immobilienrichtwerten entwickelt (s. NÖV, Ausgabe 2/2009). Hierbei wird eine Regressionsfunktion gesucht, die zusätzlich einer „partiellen Modellauflösung“ unterworfen wird, um den Sachverständigen die daraus ableitbaren Umrechnungsfaktoren (Zu- und Abschläge in Prozent) transparent zu machen. Die Ableitung erfolgt aus Vergleichskaufpreisen (im Vergleichswertverfahren) für lagetypische, definierte Gebäude.

Der Gutachterausschuss hat basierend auf diesem integrativen multiplen Regressionsmodell insgesamt 1.352 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2010 ausgewertet, um Vergleichswerte für gebrauchte Immobilien auf der Gemeindeebene abzuleiten.

Die zugrundegelegten Kauffälle/-preise erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2007 bis 2010
gezahlter Kaufpreis:	bis 400.000,- €
Bodenwert:	bis 110.000,- €
Wohnfläche	75 bis 220 m ²
Gebäudealter:	mind. 4 Jahre
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

Kaufpreise, die mehr als 20 % vom Schätzwert (theoretischer Wert, der mit der Regressionsgleichung ermittelt wurde) abweichen, wurden als Ausreißer deklariert und vorweg eliminiert.

Das Bestimmtheitsmaß (R-Quadrat) der Regressionsanalyse betrug 0,83 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 15.000,- €.

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu errechnende Vergleichspreis bezieht sich auf den Wert des Grundstücks und den Wert des Wohnhauses. **Nebenanlagen** (Garage, Carport o.ä.) **sind nicht enthalten**. Der errechnete Vergleichswert bezieht sich zudem nur auf Häuser, auf die die o.a. Kriterien der zugrundegelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (VF-Werte) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 157.000,- \text{ €} \\ &\times \text{VF}_{\text{Preisstand}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Stadt / Gemeinde}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Grundstückswert}} \times \text{VF}_{\text{Ausstattung}} \times \text{VF}_{\text{Keller}} \end{aligned}$$

Die im Regressionsmodell anzunehmende Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Einstufung der Ausstattung (entsprechend der Anlage 7 NHK 2000) zu berücksichtigen.



**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für ein gebrauchtes Ein-/Zweifamilienhaus**

Klasse	VF	Anzahl
Preisstand (Jahr)		
2007	0,97	289
2008	0,95	335
2009	1,00	373
2010	1,00	355

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte	1,00	571
Reihenhaus	0,97	325
freistehend	1,08	456

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
bis 90 m ²	0,91	102
90 bis 110 m ²	0,95	378
110 bis 130 m²	1,00	475
130 bis 150 m ²	1,09	223
150 bis 180 m ²	1,12	130
über 180 m ²	1,28	44

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudealter		
4 bis 10 Jahre	1,08	208
11 bis 25 Jahre	1,00	333
26 bis 40 Jahre	0,87	328
41 bis 60 Jahre	0,77	325
61 bis 90 Jahre	0,75	101
über 90 Jahre	0,70	57

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Bedburg-Hau	1,00	50
Emmerich am Rhein	1,03	132
Goch	1,00	163
Kalkar	0,94	56
Kleve	1,00	227
Kranenburg	1,22	38
Rees	1,00	99
Uedem	1,00	54
Geldern	1,00	143
Issum	1,06	54
Kerken	1,02	54
Kevelaer	1,00	134
Rheurdt	1,08	20
Straelen	1,04	46
Wachtendonk	1,06	25
Weeze	0,97	57

Klasse	VF	Anzahl
Grundstückswert		
bis 30.000 €	0,94	183
30.000 bis 40.000 €	1,00	289
40.000 bis 50.000 €	1,02	251
50.000 bis 60.000 €	1,10	227
60.000 bis 70.000 €	1,10	146
70.000 bis 80.000 €	1,18	106
80.000 bis 90.000 €	1,21	77
90.000 bis 100.000 €	1,29	46
100.000 bis 110.000 €	1,34	27

Klasse	VF	Anzahl
Ausstattung		
einfach	0,89	254
mittel	1,00	919
gehoben	1,07	179

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,93	445
vorhanden (zu 100%)	1,00	907



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis für Einfamilienhaus mit folgenden Kriterien:

<i>Preisstand (Jahrgang der zugrundezulegenden Kaufpreise):</i>	2010
<i>Bauweise:</i>	freistehend
<i>Wohnfläche:</i>	140 m ²
<i>Alter des Hauses (Gebäudealter):</i>	33 Jahre
<i>Stadt / Gemeinde:</i>	Goch
<i>Grundstückswert:</i>	75.000,- €
<i>Ausstattung (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):</i>	mittel
<i>Keller:</i>	vorhanden

$$\begin{aligned}
 \text{Vergleichspreis:} &= 157.000,- \text{ €} \\
 &\times VF_{\text{Preisstand}} \times VF_{\text{Bauweise}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Gebäudealter}} \times VF_{\text{Stadt / Gemeinde}} \\
 &\times VF_{\text{Grundstückswert}} \times VF_{\text{Ausstattung}} \times VF_{\text{Keller}} \\
 &= 157.000,- \text{ €} \\
 &\times 1,00 \times 1,08 \times 1,09 \times 0,87 \times 1,00 \\
 &\times 1,18 \times 1,00 \times 1,00 \\
 &\approx 190.000,- \text{ €}
 \end{aligned}$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 15.000,- \text{ €}$ behaftet.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefern kann und keinesfalls die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreichen kann.



Durchschnittswerte für neu errichtete Doppelhaushälften ohne Keller

Die Doppelhaushälfte ist in der hiesigen Region nach wie vor noch sehr beliebt. Die Anzahl der Verkäufe ist gegenüber dem Vorjahr mit insgesamt 381 Kauffällen (2009 = 408 Kauffälle) um rd. 7 % gesunken. Der Marktanteil, d.h. der Anteil dieser Kauffälle bezogen auf alle Kauffälle, die unter der Rubrik „Ein- und Zweifamilienhäuser“ erfasst wurden, beträgt 2010 rd. 30 % (2009 = 35 %).

Bezogen auf das Auswertungsjahr 2010 wurden insgesamt 30 Veräußerungen (i.d.R. schlüsselfertige Einfamilienhäuser von Bauträgern) von Neubau-Doppelhaushälften (ohne Keller, inkl. Grundstück) registriert, von denen 22 Kauffälle für eine Durchschnittswertermittlung herangezogen werden konnten. Die Durchschnittswerte hinsichtlich des Kaufpreises, der Grundstücks- und Wohnungsgröße und die abgeleiteten durchschnittlichen Baukostenansätze sind in der nachfolgenden Tabelle, zusammen mit den Durchschnittswerten der beiden Vorjahre, zusammengestellt.

Durchschnittswerte für neu errichtete Doppelhaushälften (DHH) ohne Keller im Kreis Kleve

Auswertungs- jahr	1 Kauf- fälle	2 mittlerer Kaufpreis €	3 Grundstücks- fläche m ²	4 Wohnfläche (WF) m ²	5 Baukosten je m ² WF €/m ²	6 Bruttoraum- inhalt (BRI) m ³	7 Baukosten je m ³ BRI €/m ³	8 Bruttogrund- fläche (BGF) m ²	9 Baukosten je m ² BGF €/m ²
2008	24	178.000	299	117	1.153	520	220	162	708
2009	20	179.000	292	122	1.145	515	220	161	706
2010	22	182.000	313	116	1.205	514	223	158	723

Hinweise zu den angegebenen Tabellenwerten:

zu Spalte 2: Durchschnittswerte für Doppelhaushälften inklusiv Grundstück

zu Spalte 5: Baukosten, inklusiv Baunebenkosten, ohne Grundstück

zu Spalte 7: Baukosten, ohne Baunebenkosten, ohne Grundstück

zu Spalte 9: Baukosten, ohne Baunebenkosten, ohne Grundstück

Alle Angaben beziehen sich auf Doppelhaushälften ohne Nebenanlagen wie Garage, Carport o.ä.. Die Baunebenkosten wurden mit 14 % in Abzug gebracht.

Durchschnittswerte für neu errichtete Reihenhäuser und freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser konnten aufgrund der geringen Anzahl und der erkennbaren großen Streuung der vorliegenden Kauffälle nicht ermittelt werden.



9.6 Vergleichspreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichspreisen für gebrauchte Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt 432 Kauffälle aus den Jahren 2007 bis 2010 ausgewertet.

Die zugrundegelegten Kauffälle/-preise erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2007 bis 2010
Wohnfläche	bis 130 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 65
Verkaufsumstand:	Weiterverkauf
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

Kaufpreise, die mehr als 25 % vom Schätzwert (theoretischer Wert, der mit der Regressionsgleichung ermittelt wurde) abwichen, wurden als Ausreißer deklariert und vorweg eliminiert.

Das Bestimmtheitsmaß (R-Quadrat) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,79 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 130,- € je Quadratmeter Wohnfläche.

Der mit der nachfolgend dargestellten Formel zu errechnende Vergleichspreis bezieht sich auf den Wert des Miteigentumsanteils am Grundstück und den Wert der Eigentumswohnung. Nebenanlagen, wie Garagen, Tiefgaragenstellplätze, sind nicht enthalten. Der errechnete Vergleichswert bezieht sich zudem nur auf Wohnungen, auf die die o.a. Kriterien der zugrundegelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (VF-Werte) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer Eigentumswohnung:

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.245,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Stadt / Gemeinde}} \times \text{VF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{VF}_{\text{Wohnungsausstattung}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bodenrichtwert}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Preisstand}} \times \text{VF}_{\text{Wohnungseinheiten}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \times \text{VF}_{\text{Gartrennutzung}} \end{aligned}$$

Die im Regressionsmodell anzunehmende Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter der Wohnung (Erstbezug der Wohnung). Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Einstufung der Wohnungsausstattung (entsprechend der Anlage 7 NHK 2000) zu berücksichtigen. Ergänzend zu den dort dargestellten Ausstattungsbeschreibungen („einfach“, „mittel“, „gehoben“) wurde in der vorliegenden Auswertung die Ausstattungsbeschreibung „stark gehoben“ verwendet, in die nur kernsanierte Wohnungen mit einem hohen tatsächlichen (Ursprungs-)Alter einzustufen sind.



Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung des Vergleichspreises einer gebrauchten Eigentumswohnung

Klasse	VF	Anzahl
Preisstand (Jahr)		
2007	0,93	112
2008	0,92	113
2009	0,98	109
2010	1,00	98

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
bis 40 m ²	1,04	5
40 bis 80 m²	1,00	248
80 bis 120 m ²	0,94	174
120 bis 130 m ²	0,94	5

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Bedburg-Hau	1,00	2
Emmerich am Rhein	1,00	48
Goch	0,92	38
Kalkar	1,00	2
Kleve	1,00	94
Kranenburg	1,21	11
Rees	0,92	26
Uedem	0,89	6
Geldern	1,03	36
Issum	0,94	10
Kerken	1,10	17
Kevelaer	1,00	39
Rheurdt	1,00	3
Straelen	1,16	25
Wachtendonk	1,17	7
Weeze	1,05	68

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,92	141
nicht vermietet	1,00	291

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,04	36
nicht vorhanden	1,00	396

Klasse	VF	Anzahl
Lage der Wohnung im Gebäude		
Erdgeschoss	1,00	139
Obergeschoss	1,00	190
Dachgeschoss	0,95	58

Klasse	VF	Anzahl
Bodenrichtwert		
bis 90 €/m ²	0,83	61
90 bis 170 €/m²	1,00	315
170 bis 250 €/m ²	1,03	56

Klasse	VF	Anzahl
Anzahl der Wohnungseinheiten		
3 bis 6 WE	1,00	196
7 bis 12 WE	1,00	123
13 bis 30 WE	0,96	44
31 bis 65 WE	0,85	27

Klasse	VF	Anzahl
Wohnungsausstattung, ggf. unter Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen		
einfach	0,81	84
mittel	1,00	303
gehoben	1,20	38
stark gehoben	1,47	7

Klasse	VF	Anzahl
Altersklasse		
4 bis 10 Jahre	1,17	41
11 bis 25 Jahre	1,00	179
26 bis 40 Jahre	0,89	146
41 bis 60 Jahre	0,74	55
61 bis 90 Jahre	0,70	2
über 90 Jahre	0,66	9

Klasse	VF	Anzahl
Gartennutzung		
vereinbart	1,07	52
nicht vereinbart	1,00	380

Klasse	VF	Anzahl
Balkon		
vorhanden	1,00	291
nicht vorhanden	1,00	141



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis für eine Wohnung mit folgenden Kriterien:

<i>Stadt / Gemeinde:</i>	Goch
<i>Alter der Wohnung (bezogen auf den Erstbezug):</i>	33 Jahre
<i>Wohnungsausstattung (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):</i>	einfach
<i>Wohnfläche:</i>	70 m ²
<i>Bodenrichtwertniveau:</i>	140,- €/m ²
<i>Preistand (Jahrgang der zugrundezulegenden Kaufpreise)</i>	
<i>(Grundlage für den):</i>	2010
<i>Wohnungseinheiten:</i>	8
<i>Lage der Wohnung im Gebäude:</i>	Obergeschoss
<i>Vermietungssituation:</i>	nicht vermietet
<i>Aufzug:</i>	vorhanden
<i>Balkon:</i>	nicht vorhanden
<i>Gartennutzung:</i>	vereinbart

Vergleichspreis

$$= 1.245,- \text{ €/m}^2$$

$$\begin{aligned} & \times K_{\text{Stadt / Gemeinde}} \times K_{\text{Altersklasse}} \times K_{\text{Wohnungsausstattung}} \times K_{\text{Wohnfläche}} \times K_{\text{Bodenrichtwert}} \\ & \times K_{\text{Jahr des Wohnungskaufs}} \times K_{\text{Wohnungseinheiten}} \times K_{\text{Lage im Gebäude}} \times K_{\text{Vermietungssituation}} \\ & \times K_{\text{Aufzug}} \times K_{\text{Balkon}} \times K_{\text{Gartennutzung}} \end{aligned}$$

$$= 1.245,- \text{ €/m}^2$$

$$\begin{aligned} & \times 0,92 \times 0,89 \times 0,81 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \times 1,04 \times 1,00 \times 1,07 \end{aligned}$$

$$\approx 920,- \text{ €/m}^2$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 130,- \text{ €/m}^2$ behaftet.

$$70 \text{ m}^2 \times 920,- \text{ €/m}^2 \approx 64.000,- \text{ €}$$

Dieser Vergleichswert ist mit einem Standardfehler von rd. $\pm 9.000,- \text{ €}$ ($70 \text{ m}^2 \times \pm 130,- \text{ €/m}^2$) behaftet.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefern kann und keinesfalls die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreichen kann.



Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen

Im Auswertungsjahr 2010 wurden insgesamt 94 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) registriert, von denen letztlich 34 Kauffälle (Anteil rd. 36 %) für eine Durchschnittswertermittlung herangezogen werden konnten.

Bei den übrigen Kauffällen handelte es sich um Veräußerungen von Seniorenanlagen bzw. Wohnanlagen mit der Option „Betreutes Wohnen“ (Anteil rd. 18 %), Eigentumswohnungen in besonders energieeffizienten Gebäuden (Niedrigenergiehäuser, Anteil rd. 31 %) und Eigentumswohnungen, bei denen besondere Verkaufsumstände vorgelegen haben sowie Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen (Anteil rd. 15 %).

Aus den 34 zur Auswertung geeigneten Kauffällen errechnete sich für neu erstellte Eigentumswohnungen im Kreis Kleve ein durchschnittlicher Quadratmeterpreis von rd. **1.714,- € je Quadratmeter Wohnfläche**. Dieser lag somit rd. 1,7 % niedriger als im Jahr 2009. Die ermittelten Durchschnittspreise beziehen sich grundsätzlich nur auf die Eigentumswohnung, Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze etc.) sind nicht enthalten.

In guten Zentrumslagen der größeren Städte im Kreisgebiet liegt das Preisniveau aber durchweg zwischen 1.700,- bis 1.900,- € je Quadratmeter Wohnfläche.

Ausgenommen hiervon sind die besonders exponierten Lagen am Rhein in Rees und Emmerich am Rhein mit Rheinblick sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen. Das Preisniveau liegt hierfür deutlich über 2.000,- € je m² Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige, preisbestimmende Rolle.

Neubaupreise für Eigentumswohnungen

ermittelt aus gezahlten Kaufpreisen in den Jahren 2008 bis 2010

	Auswertungsjahr 2008		Auswertungsjahr 2009		Auswertungsjahr 2010	
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche	Anzahl der Kauffälle	durchschnittlicher Neubaupreis in € je m ² Wohnfläche
Nordkreis	9	1.747,-	17	1.758,-	28	1.736,-
Südkreis	9	1.783,-	5	1.693,-	6	1.612,-
Kreis Kleve	18	1.765,-	22	1.743,-	34	1.714,-



**Indexreihe und Neubaupreise von Eigentumswohnung
auf Basis der ermittelten Durchschnittswerte seit 1990**

Jahr	durchschnittliche Neubaupreise €/m ² Wohnfläche	Index	jährliche Veränderungen %
1990	1.130	100	
1991	1.247	110,4	10,4
1992	1.324	117,2	6,2
1993	1.455	128,9	9,9
1994	1.529	135,4	5,1
1995	1.549	137,2	1,3
1996	1.582	140,1	2,1
1997	1.608	142,3	1,6
1998	1.578	139,6	-1,9
1999	1.623	143,7	2,9
2000	1.642	145,4	1,2
2001	1.590	140,7	-3,2
2002	1.589	140,6	-0,1
2003	1.695	150,0	6,7
2004	1.664	147,3	-1,8
2005	1.671	147,9	0,4
2006	1.724	152,6	3,2
2007	1.748	154,7	1,4
2008	1.765	156,2	1,0
2009	1.743	156,2	1,0
2010	1.714	151,7	-1,7



9.7 Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich

Bebaute Flächen im Außenbereich sind nach **§ 35 Baugesetzbuch (BauGB)** in vier Teilbereiche gegliedert:

- **§ 35 Abs. 1** „**privilegierte Vorhaben**“
„Privilegiert“ und damit im Außenbereich zulässig sind im Prinzip drei Gruppen von Vorhaben.
 1. Vorhaben, die einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen, einschließlich Altenteilerhäuser und Gartenbaubetriebe;
 2. Vorhaben der öffentlichen Infrastruktur (Gas, Wasser, Wärme, Abwasser, Elektrizität einschließlich Windkraftanlagen);
 3. Vorhaben und Betriebe, die entweder im Außenbereich ortsgebunden sind (z.B. Kiesgruben) oder die wegen ihrer nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung oder anderer besonderer Anforderungen nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen.

- **§ 35 Abs. 2** „**nicht privilegierte sonstige Vorhaben**“, soweit öffentliche Belange dadurch nicht beeinträchtigt sind.

- **§ 35 Abs. 4** „**Begünstigte Vorhaben**“ durch Umnutzung oder Ersatzmaßnahmen

- **§ 35 Abs. 6** „**Satzungsgebiete**“ (Wohnbaugebiete die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von eigenem Gewicht vorhanden ist).

§ 35 Abs. 1 BauGB - privilegierte Vorhaben

mit im Betrieb befindlichen landwirtschaftlichen oder gärtnerischen Hof- und Gebäudeflächen

Landwirtschaftliche Betriebe

sind in der Regel mit Wirtschaftsgebäuden und einem nicht freistehendem Wohnhaus bebaut. Die Flächen und Gebäude werden entsprechend ihrer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung steuerrechtlich als Betriebsvermögen geführt. Der Wertansatz für die Hoffläche ist in Abhängigkeit von der Flächengröße zu veranschlagen, wobei sich die Größe in aller Regel nach den Angaben des Liegenschaftskatasters richtet. Sofern die Daten des Liegenschaftskatasters nicht mehr der Aktualität entsprechen, kann alternativ auch das **fünffache** der **bebauten Flächen** als Hoffläche angehalten werden,

	bis 5.000 m ²	über 5.000 m ²
Hofflächen mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	12,00 €/m ²	9,00 €/m ²
Hofflächen nur mit Wirtschaftsgebäude	9,00 €/m ²	6,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 1 ha zu begrenzen. Hofflächen über 1 ha werden mit dem landwirtschaftlichen Bodenrichtwert bewertet.



Ein Altenteil wird grundsätzlich mit 30,00 €/m² (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m²) veranschlagt, sofern eine Baulasteintragung mit einer Zweckbindung an den Betrieb besteht (s.u. Anmerkung zu „Altenteile“). Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in der Landwirtschaft tätig sind (Betriebsleiter, Landarbeiter etc.). Das freistehende Wohnhaus ohne Zweckbindung ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Gärtnerische Betriebe

sind in der Regel mit Wirtschaftsgebäuden (Heizgebäude, Sortier-/Verpackungsgebäude, Sozialräume etc.) und einem Wohnhaus bebaut und steuerrechtlich als Betriebsvermögen geführt. Hierzu zählen jedoch nicht die mit Gewächshäusern überbauten Flächen. Die Wertigkeit der Hoffläche ist in Abhängigkeit von der Flächengröße zu veranschlagen, wobei sich die Größe in aller Regel nach den Angaben des Liegenschaftskatasters richtet. Sofern die Daten des Liegenschaftskatasters nicht mehr der Aktualität entsprechen, kann alternativ auch das **fünffache** der **bebauten Flächen** als Hoffläche angehalten werden,

	bis 2.500 m ²	über 2.500 m ²
Hofflächen mit Wohnhaus u. Wirtschaftsgebäude	14,00 €/m ²	11,00 €/m ²
Hofflächen nur mit Wirtschaftsgebäude	11,00 €/m ²	8,00 €/m ²

Die Hoffläche ist auf max. 0,5 ha zu begrenzen. Hofflächen über 0,5 ha werden mit dem Bodenwert für Gartenbaulandflächen bewertet. Die Wertigkeit dieser Flächen liegt in Abhängigkeit von der Lage im Rahmen zwischen 4,00 bis 7,50 €/m². Als Durchschnittswert ist für die Gemeinden des Kreisgebietes ein Wert von 4,50 €/m² anzuhalten. Aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in den Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer beträgt das durchschnittliche Wertniveau in diesen Gemeinden 6,00 €/m².

Ein Altenteil wird grundsätzlich mit 30,00 €/m² (bezogen auf eine Fläche von 1.000 m²) veranschlagt, sofern eine Baulasteintragung mit einer Zweckbindung an den Betrieb besteht (s.u. Anmerkung zu „Altenteile“). Dies gilt gleichermaßen für weitere freistehende Einfamilienhäuser in Hofnähe, die zur Unterbringung von Personen dienen, die in Gartenbaubetrieben tätig sind (Betriebsleiter, Landarbeiter etc.). Das freistehende Wohnhaus ohne Zweckbindung ist nach § 35 Abs. 2 BauGB zu bewerten.

Anmerkung:

Altenteile (freistehende Wohnhäuser) gehören ebenfalls zu den „privilegierten Vorhaben“. Hauptzweck ist, dem früheren Betriebsinhaber auch nach Übergabe des Betriebes das Wohnen auf dem Betrieb zu ermöglichen. Aus diesem Grunde werden diese Vorhaben in aller Regel mit einer Baulast (öffentlich-rechtliche Verpflichtung) versehen, um sie damit an den Betrieb zu binden und eine Veräußerung des Altenteils auszuschließen.

Ob dieses Instrument allerdings ausreicht eine Veräußerung zu unterbinden, kann in Frage gestellt werden, weil die Baulast das Grundbuch nicht dinglich sperrt. Maßgebend ist vielmehr die Aussage, ob eine Entprivilegierung von § 35 Abs. 1 vorbereitet werden soll oder bereits stattgefunden hat und sich damit eine Beurteilungsgrundlage i. S. d. § 35 Abs. 2 bildet. Ist dies der Fall, so ist die nachfolgend beschriebene Bewertung für **Wohngrundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2** maßgebend.

**Wohngrundstücke im Außenbereich****§ 35 Abs. 2 BauGB – Sonstige Vorhaben**

Hierunter fallen die „nicht privilegierten“ sonstigen Vorhaben. Im Einzelfall können Vorhaben zugelassen werden, wenn ihre Ausführung und Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt. Was öffentliche Belange beeinträchtigen kann ist in § 35 Abs. 3 BauGB aufgelistet. Vorhaben nach § 35 Abs. 2 kommen nur sehr selten in Betracht, da fast immer mindestens ein Grund für beeinträchtigende öffentliche Belange dem entgegen steht.

Bei entsprechender Genehmigung nach § 35 Abs. 2 sind wegen der fehlenden Infrastruktur und des geringeren Erschließungsaufwandes für Grundstücke im Außenbereich Abschläge von den **Basiswerten** in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arzt) vorzunehmen (über 1 km: Faktor 0,5; bis 1 km: Faktor 0,7).

Maßgebender **Basiswert** bildet der jeweilige gebietstypische Bodenrichtwert der jeweiligen Gemeinde nach § 13 der Gutachterausschussverordnung. Dieser Wert bezieht sich auf die mittlere Wohnlage im Gemeindegebiet und ist auch im Internetportal www.borisplus.nrw.de veröffentlicht und dort kostenlos einsehbar. Der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche ist (in Abhängigkeit von der o.g. Entfernung) aus der nachfolgenden Tabelle direkt ersichtlich.

Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO Bodenwert in €/m ²	wohlich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB	
		Entfernung	
		über 1 km	bis 1 km
Bedburg-Hau	110	55	77
Emmerich am Rhein	155	78	109
Goch	120	60	84
Kalkar	100	50	70
Kleve	150	75	105
Kranenburg	140	70	98
Rees	120	60	84
Uedem	100	50	70
Geldern	140	70	98
Issum	140	70	98
Kerken	155	78	109
Kevelaer	135	68	95
Rheurdt	145	73	102
Straelen	155	78	109
Wachtendonk	155	78	109
Weeze	100	50	70



Bemessungsmaßstab für die anrechenbare Flächengröße als Bauland ist die **fünffache Fläche** der **bebauten Gebäudeflächen** (mindestens 600 m²; maximal 1.500 m²). Flächengrößen über 1.500 m² bis zu einer Größe von max. 2.500 m² werden mit 30 % des vorgenannten Bodenwertniveaus veranschlagt. Über 2.500 m² hinaus gehende Flächen haben die Wertigkeit des umliegenden landwirtschaftlichen Bodenwertniveaus (s. Kapitel 8.3) 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.

Begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB – Nutzungsänderungen oder Ersatzmaßnahmen

Dieser Paragraph soll die Umnutzung nicht mehr land- oder forstwirtschaftlicher genutzter Gebäude erleichtern und somit dem Strukturwandel in der Land- und Forstwirtschaft Rechnung tragen. Es geht dabei nicht nur um die Möglichkeit der Umnutzung zu Wohnzwecken, sondern auch um außenbereichsverträgliche gewerbliche Nutzungen (z. B. kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsgewerbe oder die Errichtung von Ferienwohnungen, deren Zahl nicht – wie die Änderung zu Wohnzwecken nach § 35 (4) Buchstabe f) – begrenzt ist).

Hierzu gibt es erläuternd den sogenannten „Außenbereichserlass“ (Rd. Erl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport – II A 1-901.34 -, und d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – III – 7 – 611.40.10.01 – vom 26.03.2004).

Der Bodenwert bisheriger land- oder gartenbauwirtschaftlich genutzter Hof- und Gebäudeflächen, die künftig dieser Nutzung entzogen werden und einer höherwertigeren Nutzung (z. B: Wohnen) zugeführt werden, orientiert sich am üblichen Preisrahmen für Baugrundstücke im Außenbereich nach **§ 35 Abs. 2 BauGB**, sofern kein funktionaler Zusammenhang zu Wirtschaftsgebäuden bestehen bleibt, die weiterhin nach § 35 Abs. 1 BauGB genutzt werden.

In Fällen des funktionalen und räumlichen Zusammenhanges zu Wirtschaftsgebäuden oder bei gewerblichen Nutzungen sind nur **50 %** des vorgenannten Wertniveaus anzusetzen. Um dies einzuschätzen, sind sachliche, rechtliche und wirtschaftliche Aspekte zu bedenken, denn sachlich möglich und rechtlich zulässig bedeutet aber noch nicht wirtschaftlich sinnvoll.

Die zugehörigen Flächengrößen richten sich nach der Größe der bebauten Flächen, wobei in der Regel das **fünffache** der **bebauten Flächen** angesetzt wird.

Besteht ein funktionaler und räumlicher Zusammenhang zu Wirtschaftsgebäuden oder zu einer gewerblichen Nutzung, so ist der Wertansatz für die anrechenbare Baulandfläche (in Abhängigkeit von der Entfernung zur nächsten geschlossenen Ortslage oder Stadtteil mit durchschnittlicher Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergarten, Grundschule, Arzt)) aus der nachfolgenden Tabelle direkt ersichtlich.



Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO Bodenwert in €/m ²	wohlich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB	
		Entfernung	
		über 1 km	bis 1 km
Bedburg-Hau	110	28	39
Emmerich am Rhein	155	39	54
Goch	120	30	42
Kalkar	100	25	35
Kleve	150	38	53
Kranenburg	140	35	49
Rees	120	30	42
Uedem	100	25	35
Geldern	140	35	49
Issum	140	35	49
Kerken	155	39	54
Kevelaer	135	34	47
Rheurdt	145	36	51
Straelen	155	39	54
Wachtendonk	155	39	54
Weeze	100	25	35

§ 35 Abs. 6 BauGB – Gebiete mit Außenbereichssatzung

Nach § 35 Abs. 6 kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und bereits einen Wohnbestand von eigenem Gewicht aufweisen, als Satzungsgebiete festlegen, sodass zu Wohnzwecken dienende Vorhaben einzelne öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden können. Das Gebiet dieser Außenbereichssatzung wird dadurch aber nicht zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB. Die Satzung vermittelt nur eingeschränkte Baurechte.

Diese Gebiete sind in aller Regel mit eigenen Bodenrichtwertzonen im Internetportal www.borisplus.nrw.de ausgewiesen und dort mit dem Zusatz „ASB“ gekennzeichnet. Hierfür sind ebenfalls die Grundstückstiefenkorrekturwerte aus der örtlichen Fachinformation anzuwenden.



9.8 Indexreihen und Vergleichskaufpreise für landwirtschaftlich genutzte Flächen

Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	zugrundegelegte Kaufpreise aus dem Jahr	Ackerland		Grünland	
		mindere	bessere	mindere	bessere
		Bodenqualität		Bodenqualität	
		€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
31.12.1980	1980	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1981	1981	2,05 bis 3,58	3,07 bis 5,11	1,28 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1982	1982	1,53 bis 3,58	3,07 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,58
31.12.1983	1983	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,60	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1984	1984	1,79 bis 3,32	2,81 bis 4,09	1,02 bis 2,56	2,56 bis 3,83
31.12.1985	1985	1,53 bis 3,07	2,56 bis 4,09	1,02 bis 2,30	2,05 bis 3,58
31.12.1986	1986	1,28 bis 2,81	2,30 bis 3,58	0,77 bis 2,05	1,79 bis 3,07
31.12.1987	1987	1,02 bis 2,56	2,05 bis 3,07	0,51 bis 1,79	1,53 bis 2,56
31.12.1988	1988	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,51 bis 1,28	1,02 bis 2,05
31.12.1989	1989	1,02 bis 2,05	1,79 bis 2,81	0,64 bis 1,41	1,15 bis 2,17
31.12.1990	1990	1,28 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,66	1,41 bis 2,43
31.12.1991	1991	1,41 bis 2,43	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,43
31.12.1992	1992	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,20	1,02 bis 1,79	1,53 bis 2,30
31.12.1993	1993	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	0,89 bis 1,79	1,53 bis 2,17
31.12.1994	1994	1,41 bis 2,30	2,05 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1995	1995	1,41 bis 2,30	2,17 bis 3,07	1,02 bis 1,79	1,66 bis 2,30
31.12.1996	1996	1,48 bis 2,30	2,17 bis 3,02	1,18 bis 1,89	1,74 bis 2,40
31.12.1997	1997	1,53 bis 2,35	2,17 bis 3,07	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,40
31.12.1998	1998	1,64 bis 2,30	2,10 bis 3,22	1,12 bis 1,84	1,64 bis 2,45
31.12.1999	1999	1,59 bis 2,40	2,20 bis 3,22	1,23 bis 1,94	1,74 bis 2,51
31.12.2000	2000	1,74 bis 2,66	2,45 bis 3,45	1,41 bis 2,20	1,94 bis 2,86
31.12.2001	2001	1,85 bis 2,65	2,45 bis 3,60	1,50 bis 2,40	2,20 bis 3,10
31.12.2002	2002	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,95	1,50 bis 2,85	
01.01.2004	2003	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,85	1,60 bis 3,00	
01.01.2005	2004	2,00 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,15	
01.01.2006	2005	2,10 bis 2,90	2,70 bis 3,90	1,70 bis 3,10	
01.01.2007	2006	2,10 bis 3,10	2,70 bis 3,90	1,60 bis 3,00	
01.01.2008	2007	2,00 bis 3,10	2,70 bis 4,00	1,60 bis 3,00	
01.01.2009	2008	2,00 bis 3,20	2,70 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2010	2009	2,20 bis 3,30	2,80 bis 4,10	1,60 bis 3,00	
01.01.2011	2010	2,30 bis 3,50	2,90 bis 4,10	2,00 bis 3,30	

Kontingente (Milch-, Rüben- etc.) sind in den Richtwerten **nicht** enthalten.



Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2010

ACKERLAND		
Jahr	€ / m ²	Index
1990	2,33	100,0
1991	2,17	93,2
1992	2,44	104,6
1993	2,31	98,9
1994	2,27	97,1
1995	2,33	99,8
1996	2,22	95,2
1997	2,37	101,8
1998	2,44	104,8
1999	2,36	101,1
2000	2,61	112,1
2001	2,75	118,0
2002	2,87	123,2
2003	2,88	123,6
2004	2,88	123,6
2005	2,94	126,2
2006	3,07	131,8
2007	3,07	131,8
2008	3,04	130,5
2009	3,14	134,8
2010	3,20	137,3

GRÜNLAND		
Jahr	€ / m ²	Index
1990	1,99	100,0
1991	1,97	98,7
1992	1,94	97,2
1993	1,74	87,4
1994	1,99	99,7
1995	1,83	91,5
1996	1,93	96,9
1997	2,00	100,3
1998	1,93	96,9
1999	2,04	102,3
2000	2,21	110,8
2001	2,42	121,6
2002	2,17	109,1
2003	2,48	124,6
2004	2,49	125,1
2005	2,41	121,1
2006	2,24	112,6
2007	2,15	108,0
2008	2,22	111,6
2009	2,23	112,1
2010	2,79	140,2

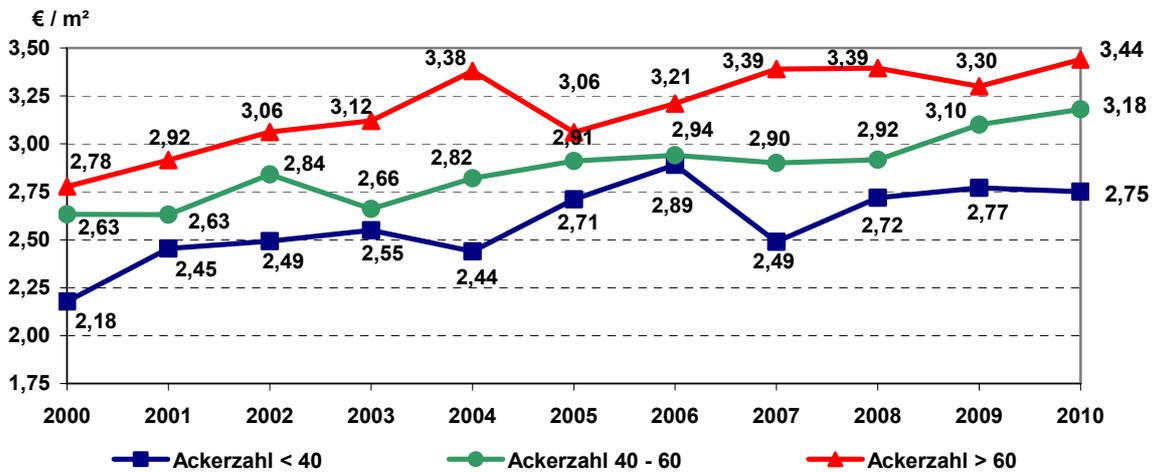
Durchschnittliche Ackerlandpreise in den Jahren 2000 bis 2010 in Abhängigkeit von der Ackerzahl

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Ackerzahl	6	8	4	7	9	12	4	7	7	12	6	5	2	5	4	8	6	11	7	6	9	7
< 40	2,15	2,20	1,85	2,80	2,83	2,24	2,68	2,47	2,38	2,48	2,72	2,69	3,00	2,84	2,66	2,41	2,81	2,67	2,81	2,72	3,01	2,41
	2,18		2,45		2,49		2,55		2,44		2,71		2,89		2,49		2,72		2,77		2,75	
40 - 60	11	17	10	19	18	18	14	11	15	19	13	11	14	16	15	23	13	25	18	13	9	16
	2,48	2,73	2,67	2,61	2,58	3,10	2,63	2,70	2,82	2,82	3,02	2,77	3,03	2,86	2,91	2,89	3,05	2,85	3,33	2,79	3,11	3,22
	2,63		2,63		2,84		2,66		2,82		2,91		2,94		2,90		2,92		3,10		3,18	
> 60	21	11	23	16	31	18	28	10	17	8	20	10	23	17	32	10	17	11	15	21	24	9
	2,62	3,08	2,71	3,21	3,01	3,15	3,11	3,14	3,22	3,72	2,92	3,34	3,16	3,28	3,41	3,34	3,35	3,46	3,18	3,38	3,43	3,47
	2,78		2,92		3,06		3,12		3,38		3,06		3,21		3,39		3,39		3,30		3,44	
gesamt	38	36	37	42	58	48	46	28	39	39	39	26	39	38	51	41	36	47	40	40	42	32
x	2,50	2,72	2,61	2,87	2,85	2,90	2,93	2,80	2,91	2,90	2,92	2,97	3,10	3,04	3,20	2,91	3,15	2,95	3,18	3,09	3,27	3,12

N nördliches Kreisgebiet 9 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 3,01 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel



Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland im Kreis Kleve differenziert nach Ackerzahlen

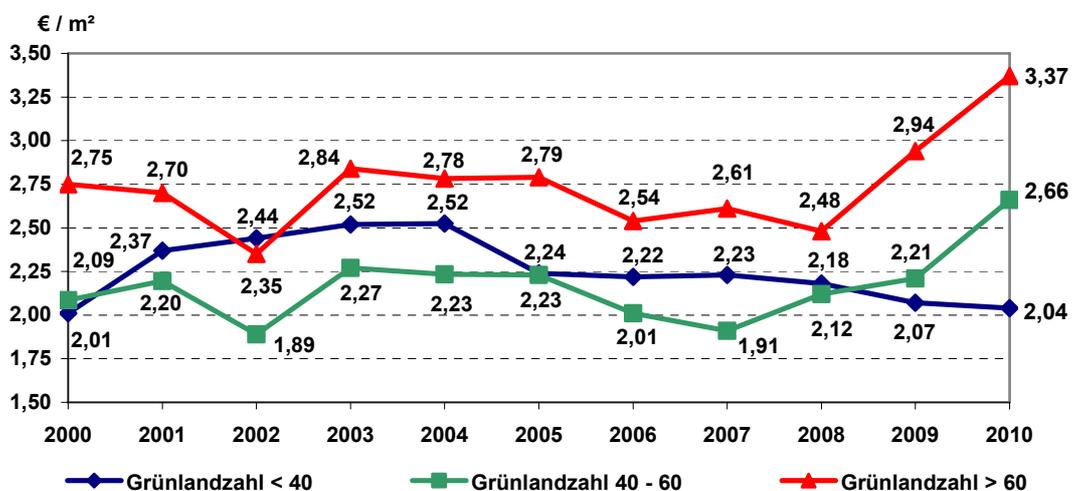


Durchschnittliche Grünlandpreise in den Jahren 2000 bis 2010 in Abhängigkeit von der Grünlandzahl

	2000		2001		2002		2003		2004		2005		2006		2007		2008		2009		2010	
	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S	N	S
Grünlandzahl	7	12		12	4	8	1	5	3	4	2	7	2	8	4	12	4	3	3	10	1	2
< 40	2,13	1,94		2,37	2,09	2,61	2,67	2,49	3,28	1,96	2,63	2,13	2,29	2,20	2,15	2,25	2,12	2,26	1,76	2,16	2,00	2,06
	2,01		2,37		2,44		2,52		2,52		2,24		2,22		2,23		2,18		2,07		2,04	
40 - 60	13	21	5	25	3	20	11	19	11	21	2	11	3	8	4	18	5	20	6	19	7	21
	2,32	1,94	2,07	2,22	2,32	1,83	2,47	2,16	2,36	2,17	2,55	2,17	1,87	2,06	2,15	1,85	2,42	2,05	2,51	2,11	2,74	2,63
	2,09		2,20		1,89		2,27		2,23		2,23		2,01		1,91		2,12		2,21		2,66	
> 60	15		26		17		16		24		10		9		9		10	1	4		10	
	2,75		2,70		2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,45	2,75	2,94		3,37	
	2,75		2,70		2,35		2,84		2,78		2,79		2,54		2,61		2,48		2,94		3,37	
gesamt	35	33	31	37	24	28	28	24	38	25	14	18	14	16	17	30	19	24	13	29	18	23
X	2,47	1,94	2,60	2,27	2,30	2,05	2,69	2,23	2,70	2,13	2,73	2,16	2,36	2,13	2,40	2,01	2,37	2,10	2,47	2,13	3,05	2,58

N nördliches Kreisgebiet 24 Anzahl der Verkäufe
 S südliches Kreisgebiet 2,25 Quadratmeterpreis, arithmetisches Mittel

Durchschnittliche Quadratmeterpreise für Grünland im Kreis Kleve differenziert nach Grünlandzahlen





10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. Veränderung des Leitzinses) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und Inflationsraten.

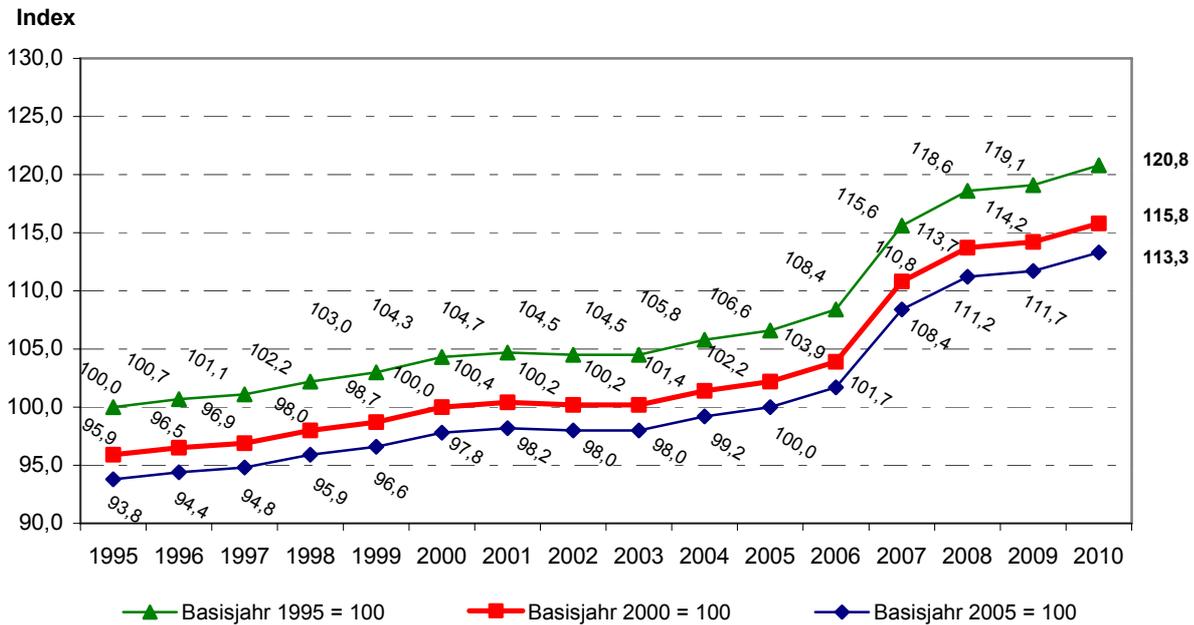
Der Bauindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % gestiegen (2009 = 0,4 %). Die Mieten stiegen im Landesdurchschnitt um 1,3 % (2009 = 1,0 %) und der Verbraucherpreisindex NRW im gleichen Zeitraum um 1,1 % (2009 = 0,3 %).

Das Landesamt für Statistik NRW (LDS) führt seit Beginn des Jahres 2003 anstelle des Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung spezifischer Haushaltstypen nur noch den Verbraucherpreisindex (VPI) NRW. Die Revision der Statistikdaten beschränkt sich nicht nur auf die Umstellung des Basisjahres 2000. Zugleich wurde ein neues Wägungsschema (in der Verbraucherpreisstatistik: Warenkorb) bzw. eine neue Gewichtung eingeführt. Neu ist weiterhin, dass nur noch ein einheitlich gewichteter Warenkorb für ganz Deutschland zugrunde gelegt ist, und dass die Berechnung der Verbraucherpreisindizes nicht mehr für spezielle Haushaltstypen durchgeführt wird. Seitens des Landesamtes wird die Empfehlung ausgesprochen bei neu abzuschließenden Verträgen darauf zu achten. Bei bestehenden Verträgen mit langer Restlaufzeit sollte umgestellt werden.

Der durchschnittliche Zinssatz für Wohnungsbaukredite wird von der Deutschen Bundesbank seit 2003 laufzeitabhängig, d.h. für Laufzeiten von einem bis fünf Jahren sowie für Laufzeiten über fünf Jahre, veröffentlicht. Der aktuelle Basiszinssatz steht bei 0,12 % und die Spitzenrefinanzierungsfazilität bei 1,75 %. Diese sogenannten Leitzinsen werden durch die Europäische Zentralbank gesteuert.

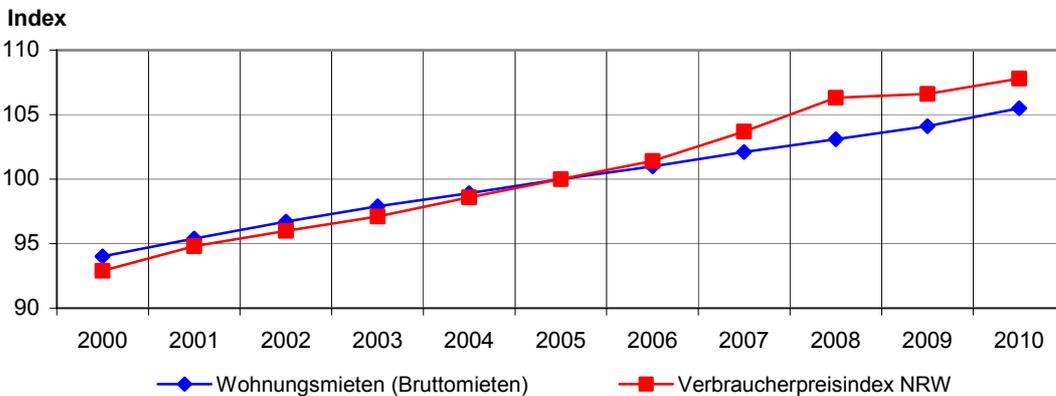


Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW
Basisjahr 1995, 2000, 2005



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW

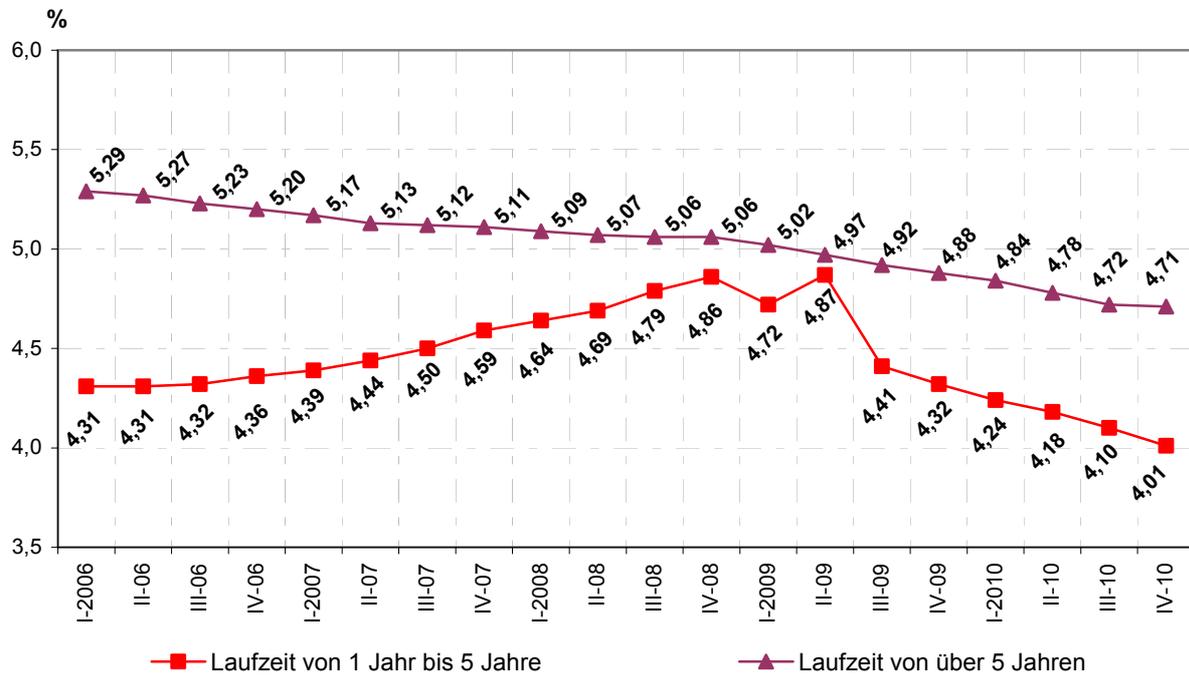
Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW
bezogen auf das Basisjahr 2005



Jahr	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Wohnungsmieten (Bruttomieten, ohne Garagennutzung)	94,0	95,4	96,7	97,9	98,9	100,0	101,0	102,1	103,1	104,1	105,5
Verbraucherpreisindex NRW	92,9	94,8	96,0	97,1	98,6	100,0	101,4	103,7	106,3	106,6	107,8



Wohnungsbaukredite an private Haushalte





11.2 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Zur Vorbereitung und Durchführung der Aufgaben des Gutachterausschusses bedient sich dieser einer Geschäftsstelle, die bei der jeweiligen Gebietskörperschaft, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist, einzurichten ist. Die Gebietskörperschaft stellt für die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses fachlich geeignetes Personal und Sachmittel im erforderlichen Umfang zur Verfügung. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve hat seine Geschäftsstelle bei der Kreisverwaltung Kleve in der Abteilung 6.2 – Vermessung und Kataster.

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Kreis Kleve**

Nassauerallee 15 - 23

47533 Kleve

Telefon: 02821 – 85642 • Fax: 02821 – 85660

Internetadresse: <http://gutachterausschuss.kreis-kleve.de>

Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Norbert Wilbert

Stellvertretender Geschäftsführer:

Dipl.-Ing. Dirk Brammen

Die Geschäftsstelle arbeitet ausschließlich nach Weisung des Gutachterausschusses bzw. dessen Vorsitzenden.

Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung der Übersicht über die Bodenrichtwerte und der Übersicht über den Grundstücksmarkt,
- die Vorbereitung der Wertermittlungen,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Verwaltungsaufgaben



11.3 Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des Bundesbaugesetzes (BBauG) von 1960 wurden erstmals in Nordrhein-Westfalen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte als gesetzliche Einrichtungen gebildet. Dementsprechend sind Gutachterausschüsse in allen kreisfreien Städten, Kreisen und auch in großen kreisangehörigen Städten als selbständige Behörden vorhanden.

Der Gutachterausschuss und seine Geschäftsstelle arbeitet heute im Wesentlichen auf der Grundlage folgender Rechtsvorschriften:

BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) - Nachfolgegesetz des Bundesbaugesetzes – in der Neufassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt (BGBl. Teil I Seite 2414), Drittes Kapitel „Sonstige Vorschriften“, Erster Teil „Wertermittlung“, §§ 192-199

GAVO NRW: Gutachterausschussverordnung (GAVO NRW) über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 23.03.2004, veröffentlicht im Gesetz und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Seite 146

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (BGBl. I, S. 639)

Je nach gestellter Aufgabe sind weitere gesetzliche Vorschriften, Verordnungen, Richtlinien sowie Rechtssprechungen zum Bau- und Bodenrecht, Mietrecht etc. anzuwenden.

11.4 Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW

Die Gebühren für die Erstattung von Gutachten, Auskünften und Stellungnahmen durch den Gutachterausschuss sowie für Tätigkeiten der Geschäftsstelle richten sich nach der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW in der Fassung vom 05. Juli 2010.

Die einzelnen Gebührenansätze sind dem nachfolgenden Auszug aus der VermWertGebO zu entnehmen. Die Gesamtgebühr für die Erstellung von Verkehrswertgutachten ergibt sich letztlich aus der Summe der Gebührenansätze zuzüglich der Umsatzsteuer (derzeit 19 %).

Weitere Detailfragen oder Besonderheiten zur Gebührenberechnung können in der Geschäftsstelle erfragt werden.



**Auszug aus der Vermessungs- und
Wertermittlungsgebührenordnung (VermWertGebO) NRW
vom 05.07.2010**

Tarifstelle 7 – Amtliche Grundstückswertermittlung

Tarifstelle 7.1 Gutachten

- a) Gutachten über
- den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken,
 - den Verkehrswert von Rechten an Grundstücken
 - die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und anderer Vermögensvor- und Vermögensnachteile (§ 193 Abs. 2 BauGB, § 24 Abs. 1 EEG NW und § 5 Abs. 3 GAVO NRW)
 - die Ermittlung von Anfangs- oder Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB

Gebühr: 100 Prozent der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1

- b) Gutachten über Miet- und Pachtwerte (§ 5 Abs. 5 GAVO NRW)
- Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 BKleingG

Gebühr: 1.500 bis 3.000 €

Tarifstelle 7.1.1 Grundgebühr

Die Grundgebühr ist in Abhängigkeit von dem im Gutachten abschließend ermittelten Wert des begutachteten Objekts zu ermitteln.

- a) Wert bis 1 Mio. €
Gebühr: 0,2 Prozent vom Wert zuzüglich 1.000 €
- b) Wert über 1 Mio. € bis 10 Mio. €
Gebühr: 0,1 Prozent vom Wert zuzüglich 2.000 €
- c) Wert über 10 Mio. bis 100 Mio. €
Gebühr: 0,05 Prozent vom Wert zuzüglich 7.000 €
- d) Wert über 100 Mio. €
Gebühr: 0,01 Prozent vom Wert zuzüglich 47.000 €

Ergänzende Regelung:

Mit der Gebühr ist die Abgabe von bis zu 3 gleichzeitig mit beantragten beglaubigten Mehrausfertigungen sowie die Mehrausfertigung für den vom Antragsteller abweichenden Eigentümer gemäß § 193 Abs. 4 BauGB abgegolten.



Tarifstelle 7.1.2 Zuschläge

Zuschläge wegen erhöhten Aufwands,

- a) **insgesamt bis 400 €**, wenn Unterlagen gesondert erstellt werden müssen oder umfangreiche Recherchen erforderlich sind.
- b) **insgesamt bis 800 €**, wenn besondere wertrelevante öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Gegebenheiten (z.B. Denkmalschutz, sozialer Wohnungsbau, Mietrecht, Erbbaurecht) zu berücksichtigen sind.
- c) **insgesamt bis 1.200 €**, wenn Baumängel oder -schäden, Instandhaltungsrückstände oder Abbruchkosten aufwändig zu ermitteln und wertmäßig zu berücksichtigen sind.
- d) **insgesamt bis 1.600 €**, für sonstige Erschwernisse bei der Ermittlung wertrelevanter Eigenschaften.

Die Zuschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.3 Abschläge

Abschläge wegen verminderten Aufwands,

- a) **bis 500 €**, wenn der Ermittlung unterschiedliche Wertermittlungsstichtage zugrunde zu legen sind.
- b) **bis 500 €** je zusätzlicher Wertermittlung bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB ohne Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.
- c) **50 Prozent** der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, bei der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten nach § 154 Abs. 2 BauGB unter Zuhilfenahme besonderer Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB.

Die Abschläge sind im Kostenbescheid zu erläutern.

Tarifstelle 7.1.4 Wiederverwendung von Gutachten

Wird ein zu einem früheren Zeitpunkt von einem Gutachterausschuss erstelltes Gutachten von diesem aktualisiert oder ergänzt und können bereits erbrachte Leistungen verwendet werden, so sind diese bei der Gebührenfestsetzung angemessen zu berücksichtigen. Die Gebührenermäßigung ist zu begründen.



11.5 Angaben zum Kreis Kleve



Maximale Nord-Süd-
Ausdehnung 61 km

Maximale Ost-West-
Ausdehnung 40 km

8 Städte
8 Gemeinden

ca. 138 km gemein-
samer Grenzverlauf
mit den Niederlanden

Nördlichster und
westlichster Kreis
im Regierungsbezirk
Düsseldorf

KREIS KLEVE Fläche und Bevölkerung
Stand 30.06.2010

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

- 43 % landwirtschaftliche Acker- bzw. Grünlandfläche
- 47 % Grün-, Wald- und Wasserfläche
- 10 % bebaute Fläche

Gemeinde / Stadt	Fläche km ²	Wohnbevölkerung	Veränderung zum Vorjahr	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61	13.217	-3	215,6
Emmerich am Rhein	80	29.597	-159	369,3
Geldern	97	33.544	-202	346,2
Goch	115	34.123	104	295,7
Issum	55	11.907	-20	217,8
Kalkar	88	13.888	-97	157,4
Kerken	58	12.705	-37	219,0
Kevelaer	101	28.339	96	281,8
Kleve	98	49.381	1	505,0
Kranenburg	77	9.972	16	129,6
Rees	110	22.329	-127	203,7
Rheurdt	30	6.743	38	224,7
Straelen	74	15.464	-105	208,8
Uedem	61	8.213	-144	134,8
Wachtendonk	48	7.829	-8	162,6
Weeze	79	10.442	-42	131,4
Kreis Kleve	1.232	307.693	-689	249,7
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.165.529	-14.977	976,4
Nordrhein-Westfalen	34.082	17.850.560	-42.652	523,8