



Bauland



Landwirtschaft



Wohneigentum



Grundstücksmarktbericht 2015

Kreis Kleve

Berichtszeitraum 01.01.2014 - 31.12.2014



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte im Kreis Kleve



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Kreis Kleve

Grundstücksmarktbericht 2015

Übersicht über den Grundstücksmarkt
im Kreis Kleve

Umsätze, Preisentwicklung, Preisspiegel
im Jahr 2014

Kleve, im März 2015

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,- € (im Internet unter ***www.BORISplus.nrw.de*** für 39,- € erhältlich)

Auflage

100 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 Berichtsjahres 2014.....	13
4.1 Anzahl der Kauffälle.....	13
4.2 Flächenumsatz.....	18
4.3 Geldumsatz.....	19
5 Unbebaute Grundstücke.....	20
5.1 Individueller Wohnungsbau.....	23
5.2 Geschosswohnungsbau.....	28
5.3 Gewerbliche Bauflächen.....	28
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	31
5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen.....	33
5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen.....	37
5.4.3 Anderweitig genutzte Flächen - (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV).....	37
5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft.....	38
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland.....	40
6 Bebaute Grundstücke.....	42
6.1 Ein- und Zweifamilienhäuser.....	44
6.2 Mehrfamilienhäuser.....	48
6.3 Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser.....	51
6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte.....	53
6.5 Sonstige bebaute Grundstücke.....	55
7 Wohnungs- und Teileigentum.....	56
7.1 Wohnungseigentum.....	56
7.2 Teileigentum.....	59



Inhaltsverzeichnis

Seite

8	Bodenrichtwerte	60
8.1	Gesetzlicher Auftrag.....	60
8.2	Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte.....	62
8.3	Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland.....	63
8.4	Bodenrichtwerte für Acker- und Grünlandflächen.....	64
8.5	Präsentation im Internet – BORISplus.NRW.....	65
9	Erforderliche Daten	67
9.1	Bodenpreisindexreihen.....	67
9.2	Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstückstiefe.....	68
9.3	Liegenschaftszinssätze.....	69
9.4	Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	73
9.5	Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	77
9.6	Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen.....	80
9.6.1	Vergleichskaufpreisermittlung für neu errichtete Eigentumswohnungen.....	80
9.6.2	Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen.....	83
9.6.3	Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2014.....	86
9.7	Immobilienpreisindices.....	87
9.8	Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke.....	88
9.8.1	Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus.....	88
9.8.2	Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus.....	90
9.9	Vergleichspreise für baulich genutzte Grundstücke im Außenbereich.....	94
10	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	99
11	Sonstige Angaben	101
11.1	Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve.....	101
11.2	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.....	102
11.3	Gesetzliche Grundlagen.....	103
11.4	Auszug aus der Vermessungs- und Wertermittlungsgebührenordnung.....	103
11.5	Angaben zum Kreis Kleve.....	106
Anlagen		
A)	Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser.....	107
B)	Ermittlung des Modernisierungstyps.....	108



1. Wesentliche Aussagen des Grundstücksmarktberichtes

Die Entwicklung auf dem hiesigen Immobilienmarkt im Jahre 2014 ist gekennzeichnet durch:

- unbebaute Grundstücke: 25% Zunahme der Kauffälle, 34% Zunahme im Geldumsatz
- bebaute Grundstücke: 9% Zunahme der Kauffälle, 20% Zunahme im Geldumsatz
- Wohnungs- und Teileigentum: 5% Zunahme der Kauffälle, 16% Zunahme im Geldumsatz

Im Jahr 2014 wurden im Kreis Kleve insgesamt 4.210 Kauffälle (2013: 3.836 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 3.133 Kauffälle (2013: 2.804 Kauffälle) mit einem Geldumsatz von rund 515 Mio. € (2013: 424 Mio. €) ausgewertet werden.

Unbebaute Grundstücke

Wohnbauland

Bei den Baugrundstücken des individuellen Wohnungsbaus stieg die Anzahl der verkauften Grundstücke im Jahre 2014 um rund 10% auf 459 Kauffälle (2013: 416 Kauffälle). Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau dieser Grundstücke ist im Kreis Kleve um rund 0,8% angestiegen (2013: + 0,4%).

Forst- und Landwirtschaft

Im Berichtsjahr wechselten 183 land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke den Eigentümer. Dabei wurden rund 21 Millionen Euro mit einer Gesamtfläche von rund 522 ha umgesetzt. Der durchschnittlich gezahlte Ackerlandpreis stieg um rund 3% auf 5,25 €/m², der durchschnittlich gezahlte Grünlandpreis um rund 10% auf 3,62 €/m².

Bebaute Grundstücke

Die Anzahl der Kauffälle bei den bebauten Grundstücken stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 9% auf 1.720 Kauffälle (2013: 1.578 Kauffälle). Der Geldumsatz stieg um rund 20% auf insgesamt 365 Millionen Euro. Durch die Vielfalt der am Marktgeschehen vorhandenen Objekte sind deutliche Preisschwankungen zu erkennen.

Eigentumswohnungen

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist im Jahre 2014 um rund 9% gestiegen. Im Berichtszeitraum 2014 wechselten insgesamt 537 Objekte (2013: 491 Objekte) den Eigentümer.



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2015 legt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve eine Übersicht über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt im Jahre 2014 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 BORISplus.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 2015** für den Kreis Kleve **wurde** in nichtöffentlicher Sitzung des Gutachterausschusses **am 11.03.2015** beraten und in der vorliegenden Form **beschlossen**.



Kleve den 11.03.2015

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 (BAntz 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 vorauszugehen 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, Pflichtteilsberechtigten, 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.



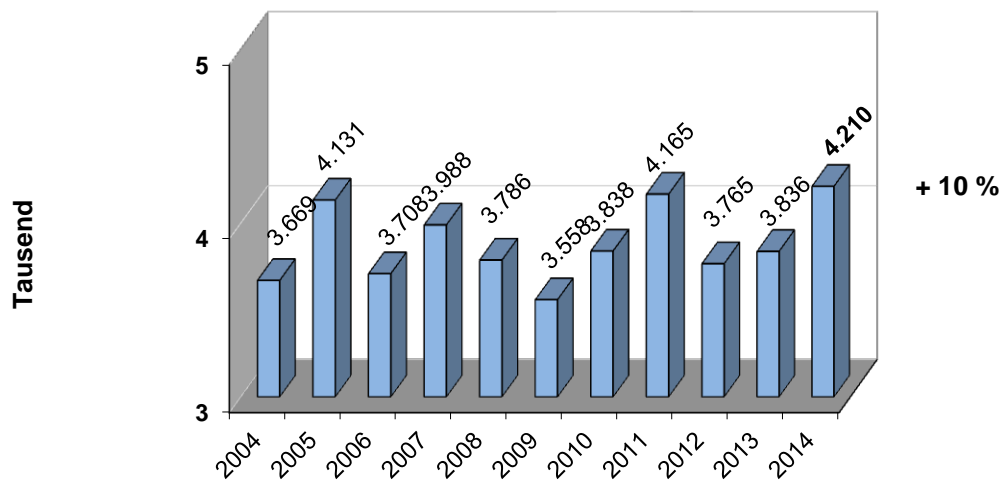
4. Grundstücksmarkt des Berichtsjahres 2014

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. 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.

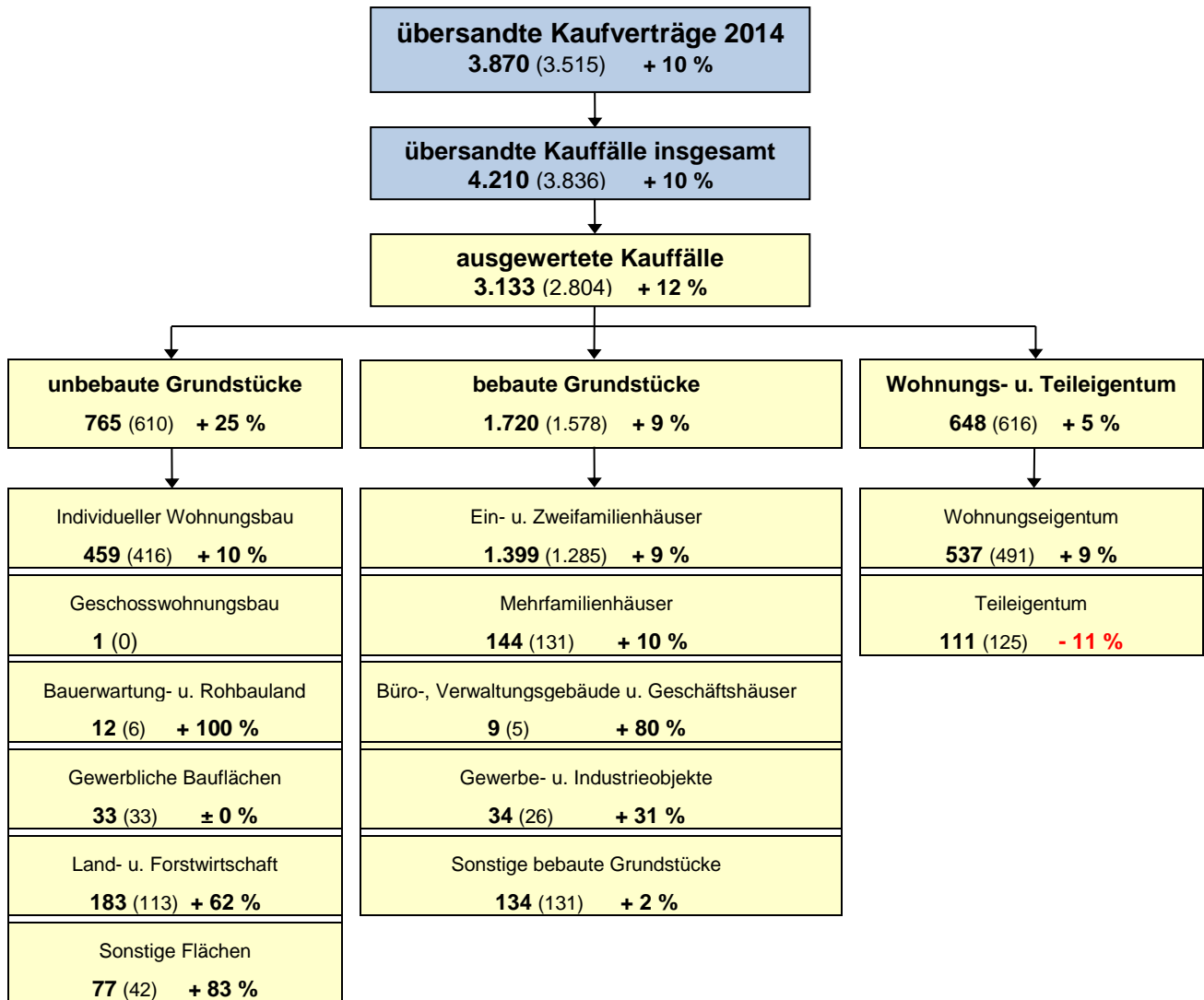
4.1 Anzahl der Kauffälle

Insgesamt wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2014 von den beurkundenden Stellen 3.870 Kaufverträge mit insgesamt 4.210 Kauffällen übersandt.

übersandte Kauffälle der beurkundenden Stellen in den Jahren 2004 bis 2014

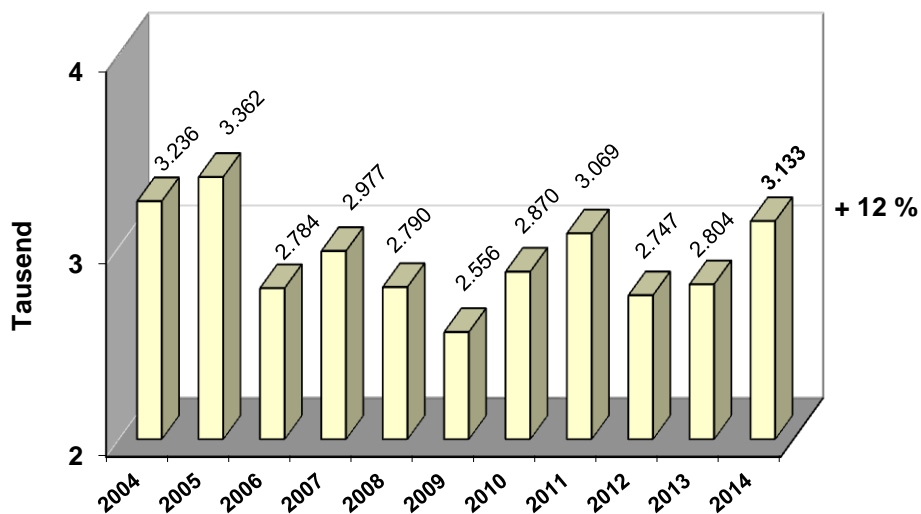


Die nachstehenden Aussagen zur Umsatz- und Preisentwicklung beruhen auf Auswertungen der in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Berichtsjahr 2014 registrierten Kaufverträge des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs. Kauffälle bei denen anzunehmen ist, dass sie durch **persönliche Verhältnisse oder durch besondere Verkaufsumstände** beeinflusst sind, werden **nicht** ausgewertet. Auch **Erbbaurechtsveräußerungen** fließen nicht in den grundstücksmarktbeschreibenden Teil des Marktberichtes ein. Auf diese besonderen Kaufverträge wird jedoch im Kapitel „Erforderliche Daten“ eingegangen. 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 2013 – prozentuale Entwicklung

Ausgewertete Kauffälle in den Jahren 2004 bis 2014





Ausgewertet wurden insgesamt

3.133 Kauffälle

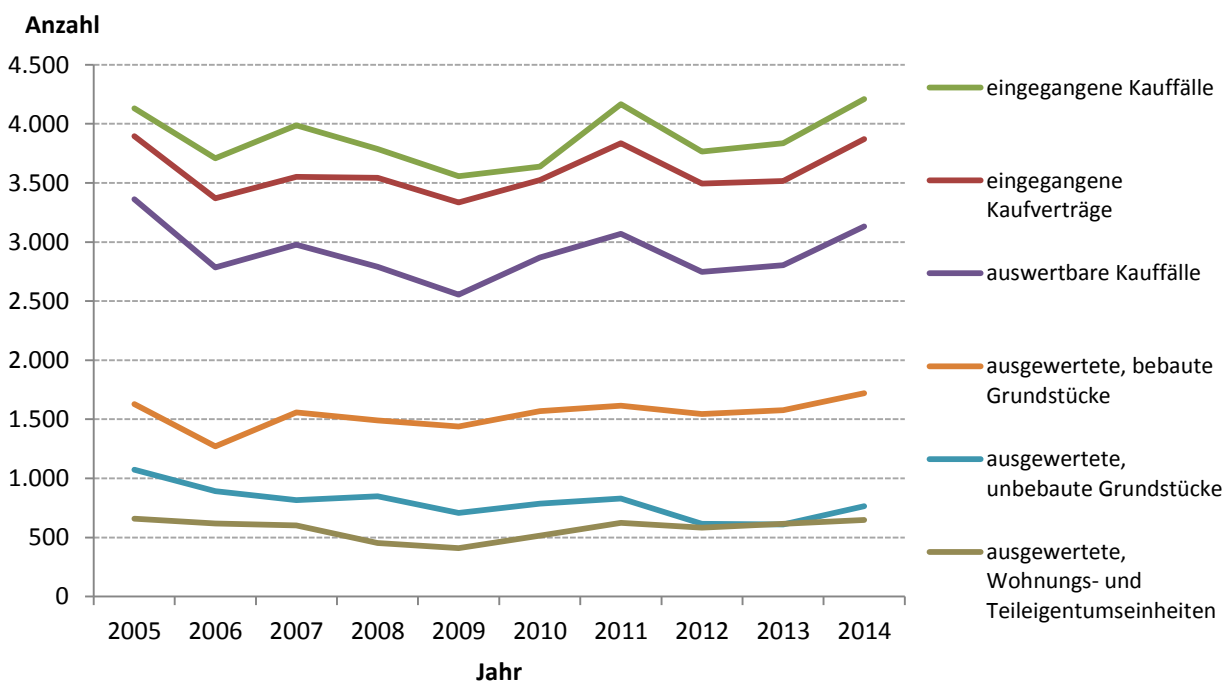
mit einem Geldumsatz von rd.

515 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

Anzahl der Kauffälle von 2005 bis 2014 nach Vertragsart



**Gesamtübersicht - Berichtsjahr 2013**

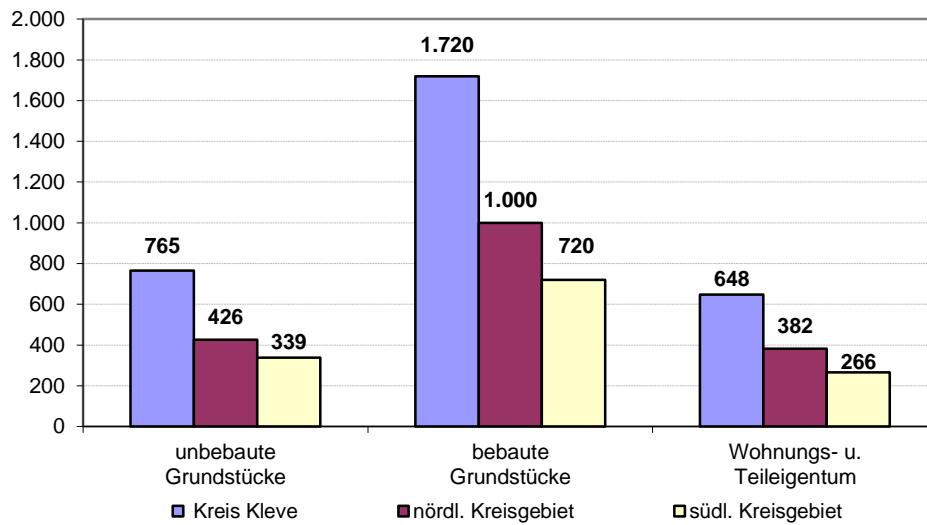
Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	55	5.422.792	63	11.639.880	7	837.000	125	17.899.672
Emmerich am Rhein	42	4.493.088	163	32.930.435	65	5.501.854	270	42.925.377
Goch	63	8.021.802	213	37.758.303	41	3.797.219	317	49.577.324
Kalkar	43	3.657.578	89	27.552.955	20	1.941.000	152	33.151.533
Kleve	59	6.639.492	237	44.511.745	164	15.457.455	460	66.608.691
Kranenburg	19	1.754.798	53	11.674.000	14	1.976.500	86	15.405.298
Rees	43	4.391.417	92	14.687.305	45	4.818.096	180	23.896.818
Uedem	21	1.516.380	46	7.680.720	4	318.000	71	9.515.100
nördl. Kreisgebiet	345	35.897.347	956	188.435.342	360	34.647.124	1.661	258.979.812
Geldern	53	5.390.457	170	31.381.428	73	6.810.835	296	43.582.721
Issum	23	1.136.606	67	12.831.799	20	1.850.000	110	15.818.405
Kerken	30	3.279.480	62	12.000.150	13	756.600	105	16.036.230
Kevelaer	49	3.569.697	171	28.321.215	57	5.010.149	277	36.901.061
Rheurd	12	1.079.491	30	6.254.529	8	1.586.080	50	8.920.099
Straelen	27	5.501.061	44	9.364.100	33	3.668.840	104	18.534.001
Wachtendonk	43	3.214.219	22	4.864.668	15	1.664.300	80	9.743.187
Weeze	28	2.292.096	56	10.835.300	37	2.675.854	121	15.803.250
südl. Kreisgebiet	265	25.463.107	622	115.853.189	256	24.022.658	1.143	165.338.954
Kreis Kleve	610	61.360.454	1.578	304.288.531	616	58.669.782	2.804	424.318.766

Gesamtübersicht - Berichtsjahr 2014

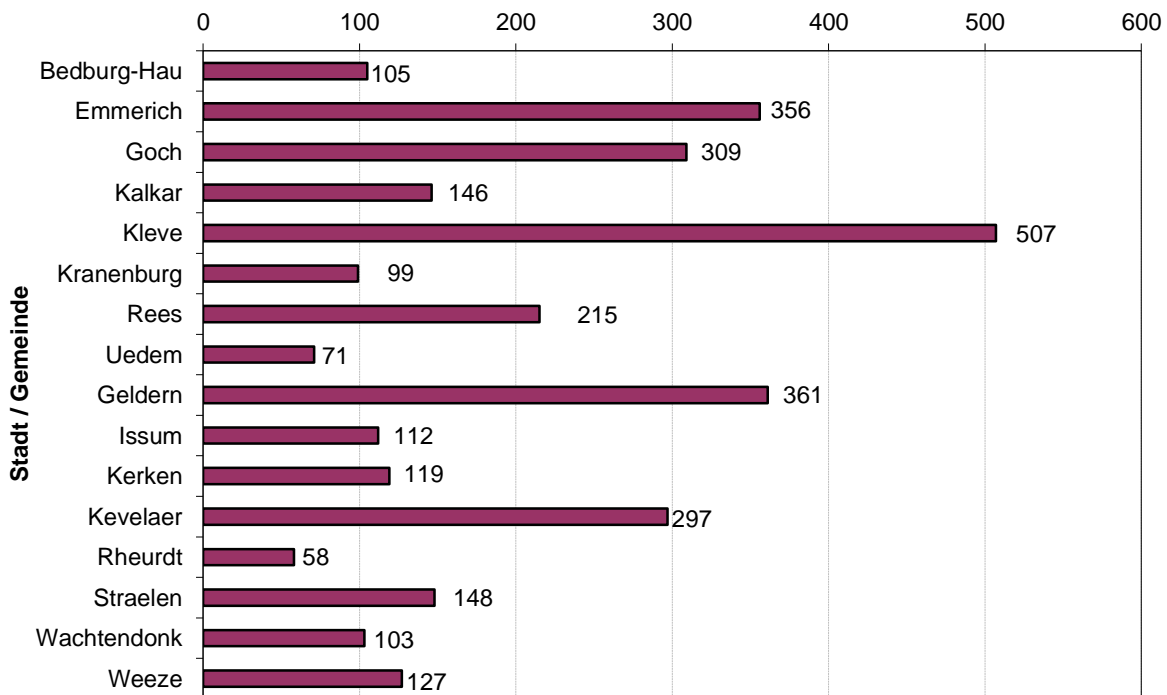
Gemeinde	unbebaute Grundstücke		bebaute Grundstücke		Wohnungs- u. Teileigentum		Gesamtmarkt	
	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €	Kauffälle	Umsatz €
Bedburg-Hau	36	3.229.013	60	11.223.500	9	1.400.065	105	15.852.578
Emmerich am Rhein	86	10.671.079	203	37.916.845	67	5.036.125	356	53.624.049
Goch	76	7.108.422	200	55.472.001	33	3.726.610	309	66.307.033
Kalkar	54	4.370.895	84	15.517.063	8	724.000	146	20.611.958
Kleve	68	11.102.834	238	54.333.170	201	19.807.199	507	85.243.203
Kranenburg	32	3.311.874	56	11.394.590	11	1.455.250	99	16.161.714
Rees	51	5.876.683	115	22.074.780	49	5.413.160	215	33.364.622
Uedem	23	2.733.461	44	7.266.693	4	199.000	71	10.199.154
nördl. Kreisgebiet	426	48.404.261	1.000	215.198.642	382	37.761.409	1.808	301.364.311
Geldern	91	9.829.007	199	44.389.524	71	8.741.300	361	62.959.831
Issum	28	2.233.595	53	12.377.000	31	4.063.385	112	18.673.979
Kerken	36	2.199.103	76	14.855.859	7	719.320	119	17.774.282
Kevelaer	47	3.672.414	181	34.333.425	69	7.879.766	297	45.885.605
Rheurd	16	1.218.300	35	6.839.000	7	1.181.650	58	9.238.950
Straelen	49	9.298.365	59	13.957.200	40	4.540.600	148	27.796.165
Wachtendonk	39	3.051.120	46	10.520.000	18	1.712.340	103	15.283.460
Weeze	33	2.089.785	71	12.598.570	23	1.498.280	127	16.186.635
südl. Kreisgebiet	339	33.591.689	720	149.870.578	266	30.336.641	1.325	213.798.907
Kreis Kleve	765	81.995.949	1.720	365.069.220	648	68.098.050	3.133	515.163.219



Ausgewertete Kauffälle im Jahr 2014, unterteilt in nördliches und südliches Kreisgebiet



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 2014 wurden im Zuständigkeitsgebiet insgesamt

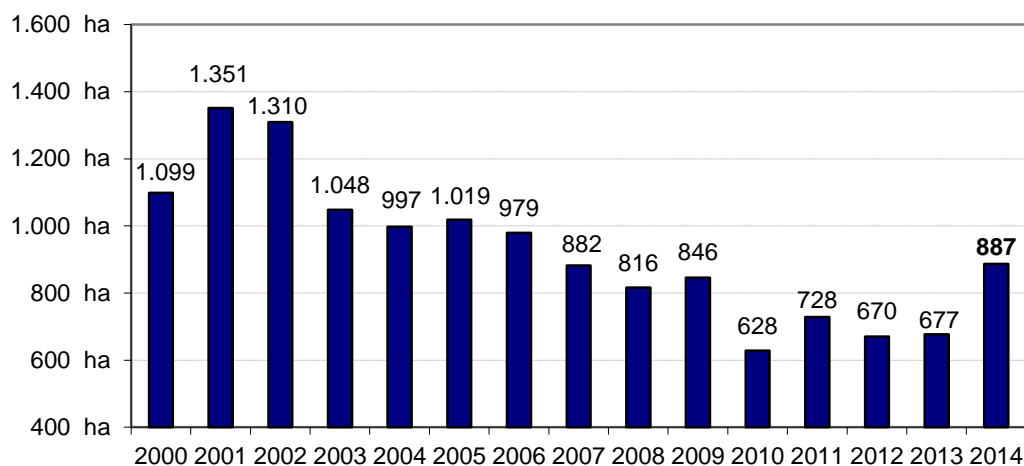
886,5 ha

Grundstücksfläche umgesetzt.

Im Vergleich zum Vorjahr ist der Flächenumsatz insgesamt um rund 31 % gestiegen (2013: 677,3 ha). Veräußerungen von Grundstücksflächen bzw. –anteilen beim Wohnungs- und Teileigentum sind hierin nicht enthalten.

Entwicklung des Flächenumsatzes in den Jahren 2000 bis 2014

ohne Wohnungs- und Teileigentum



Etwa 59 % des Flächenumsatzes entfiel im Jahr 2014 auf land- und forstwirtschaftliche Flächen.



4.3 Geldumsatz

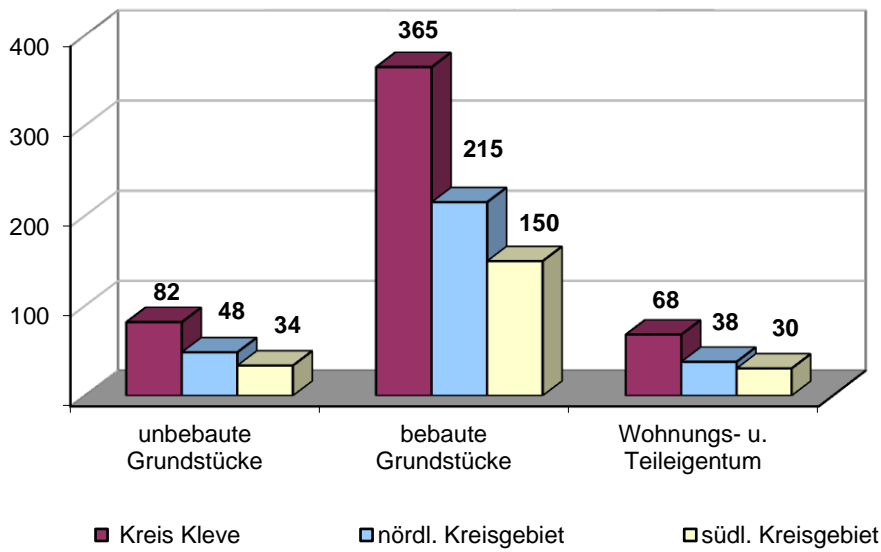
Der Geldumsatz betrug im Berichtsjahr 2014

515,2 Mio. €.

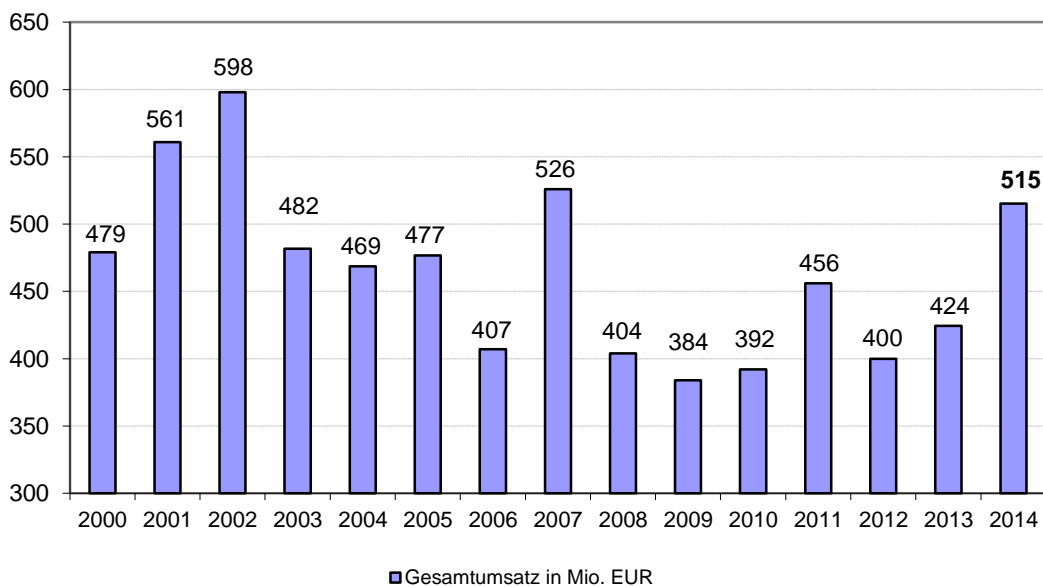
Im Vergleich zum Vorjahr ist dieser Betrag um rd. 21 % gestiegen (2013: 424,3 Mio. €).

Differenzierter Gesamtumsatz im Jahr 2014 in Mio. €

Mio. €



Entwicklung des Geldumsatzes in den Jahren 2000 bis 2014





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 2014 mit

765 Kauffällen

ein Geldumsatz von

82,0 Mio. €

und ein Flächenumsatz von

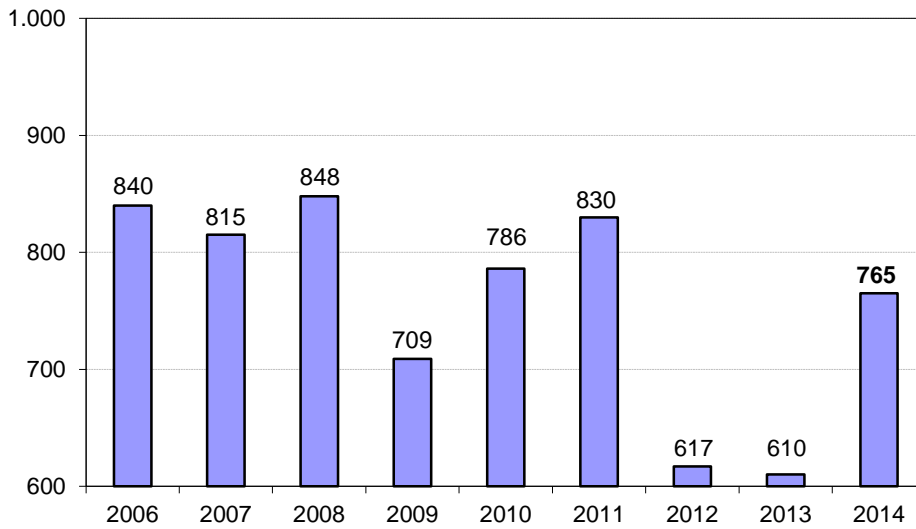
597,0 ha

erreicht.

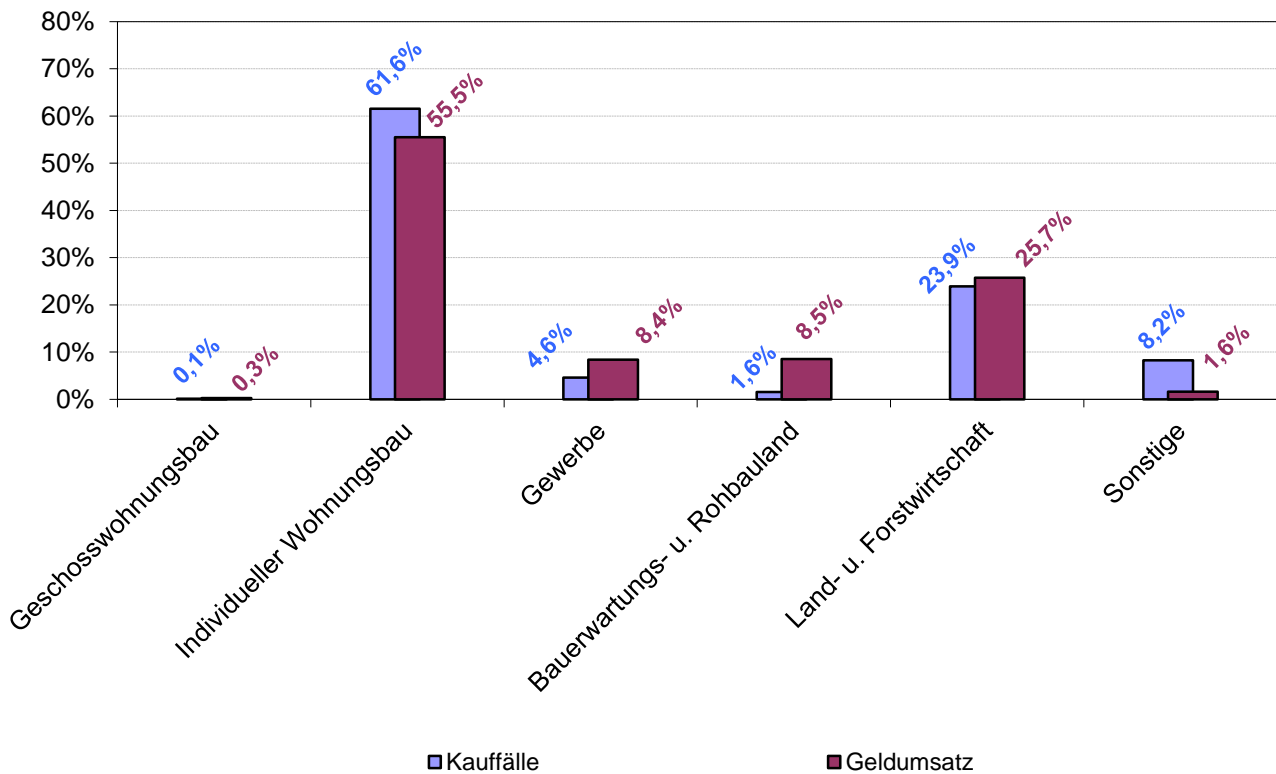
Gegenüber dem Vorjahr ist die Anzahl der Kauffälle von unbebauten Grundstücken um rund 25% angestiegen. Der Geldumsatz erhöhte sich um rund 34% und der Flächenumsatz nahm um rund 51% zu. Die Aufschlüsselung der vorgenannten Grundstücksarten folgt auf den nachfolgenden Seiten.



Anzahl der Kauffälle – unbebaute Grundstücke in den Jahren 2006 bis 2014



Marktanteile im Berichtsjahr 2014 - 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.

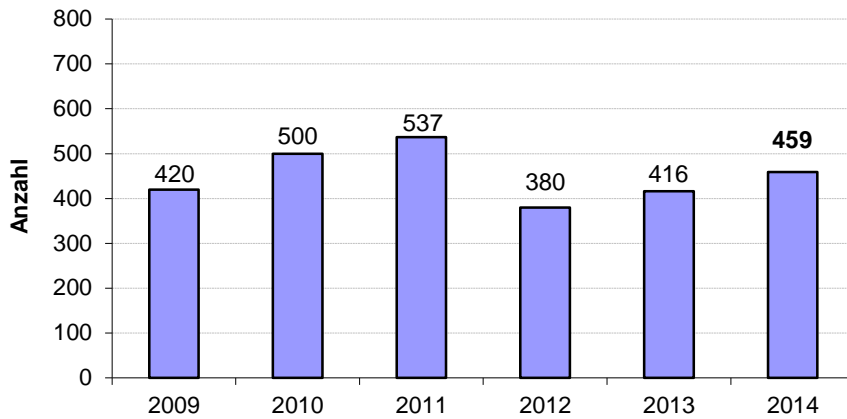
Umsatzentwicklung

Bezogen auf den individuellen Wohnungsbau ist die Anzahl der Kauffälle im Berichtsjahr 2014 um rd. 10% gestiegen. Der Geldumsatz nahm im Vergleich zum Vorjahr um rd. 36% und der Flächenumsatz um rd. 18% zu.

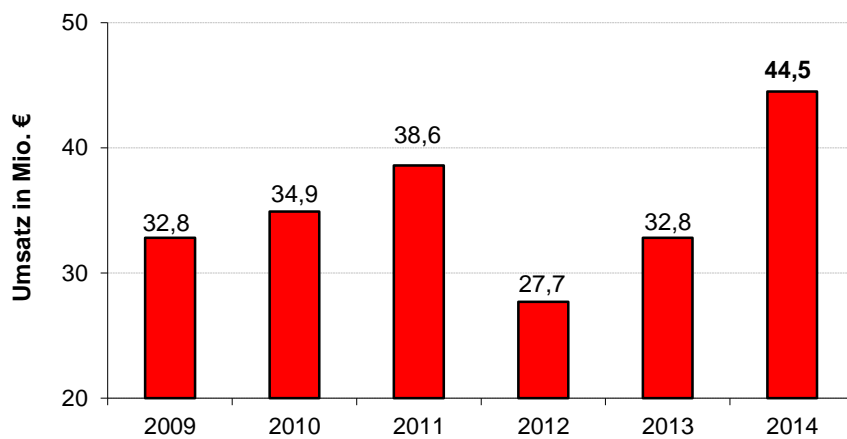
Die **durchschnittliche Preisveränderung der Bodenrichtwerte für Wohnbaulandflächen** betrug gegenüber dem Vorjahr **+ 0,8 %** (im nördlichen Kreisgebiet + 0,8 %; im südlichen Kreisgebiet + 0,7 %).



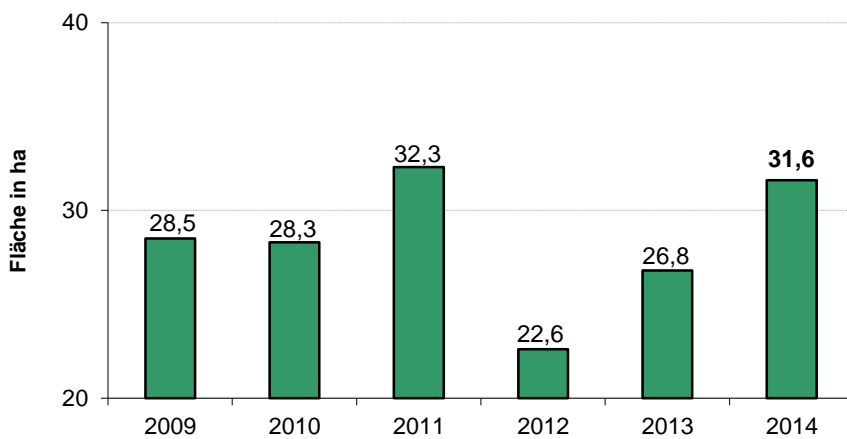
Anzahl der Kauffälle in den Jahren 2009 bis 2014



Geldumsatz in Mio. Euro in den Jahren 2009 bis 2014



Flächenumsatz in Hektar in den Jahren 2009 bis 2014



Individueller Wohnungsbau



Umsatz- und Vertragszahlen in den Jahren 2012 / 2013 / 2014

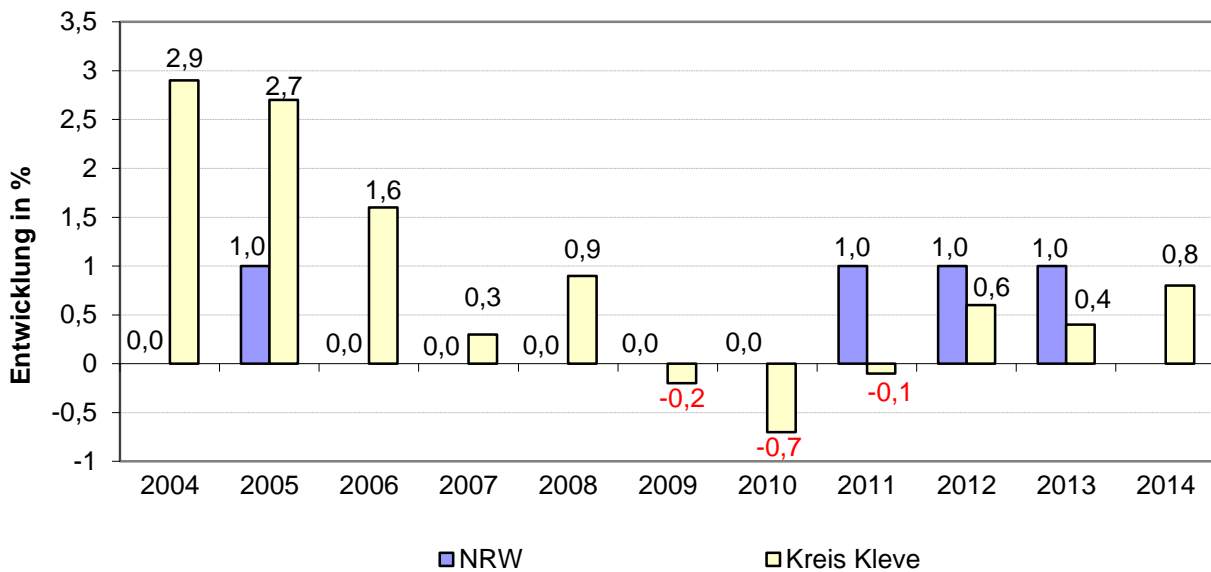
(Individueller Wohnungsbau in den einzelnen Gemeinden)

Von insgesamt 459 registrierten Kauffällen im Berichtsjahr konnten die nachfolgend aufgeführten 452 Kauffälle für die Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden:

Gemeinde	2012			2013			2014		
	Kauf- fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf- fälle	Umsatz €	Fläche m ²	Kauf- fälle	Umsatz €	Fläche m ²
Bedburg-Hau	8	482.978	4.906	43	3.231.665	24.777	28	2.195.329	16.577
Emmerich am Rhein	14	1.030.705	7.315	23	2.267.933	18.659	62	7.601.251	44.439
Goch	50	3.808.405	28.802	36	3.592.089	29.926	46	3.884.404	30.776
Kalkar	24	1.345.065	12.148	27	1.459.549	14.402	38	2.151.831	19.894
Kleve	35	3.956.339	27.143	36	4.520.746	33.942	37	7.227.132	40.234
Kranenburg	6	507.520	3.885	13	1.078.698	9.528	21	1.765.943	14.536
Rees	19	1.382.679	12.771	32	2.616.885	18.422	23	2.213.121	15.666
Uedem	18	1.038.907	10.011	10	589.587	6.042	7	524.237	5.078
nördliches Kreisgebiet	174	13.552.598	106.981	220	19.357.152	155.698	262	27.563.248	187.200
Geldern	55	3.659.032	28.576	36	2.917.664	23.666	59	6.119.639	45.103
Issum	16	1.247.343	8.770	11	703.592	5.352	8	679.415	5.592
Kerken	29	2.088.543	15.056	16	1.294.715	8.352	14	1.513.170	9.906
Kevelaer	50	3.392.544	27.433	34	2.082.213	15.296	23	1.959.805	13.829
Rheurdt	2	178.330	1.113	9	878.991	5.661	8	548.665	4.627
Straelen	15	1.463.641	8.322	12	1.310.127	8.029	29	2.608.080	15.726
Wachtendonk	5	360.653	2.639	31	2.118.173	17.833	25	1.767.113	12.992
Weeze	22	925.460	10.686	22	964.321	11.082	24	1.141.804	11.428
südliches Kreisgebiet	194	13.315.546	102.594	171	12.269.795	95.271	190	16.337.692	119.203
Kreis Kleve	368	26.868.144	209.575	391	31.626.948	250.969	452	43.900.940	306.403



Entwicklung der Bodenpreisveränderungen Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau



Indexreihe – Entwicklung der Bodenpreise für Wohnbauland im Kreis Kleve

Flächengewichtete und auf 30 m Grundstückstiefe normierte durchschnittliche Bodenrichtwerte

	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014	Stand 01.01.2015
Kreis Kleve	100,0	99,9	100,5	100,9	101,7
€/m ²	131,56	131,47	132,22	132,77	133,77
%-Entwicklung		-0,1	+0,6	+0,4	+0,8
nördl. Kreisgebiet	100,0	99,5	100,3	100,6	101,4
€/m ²	130,42	129,79	130,85	131,22	132,26
%-Entwicklung		-0,5	+0,8	+0,3	+0,8
südl. Kreisgebiet	100,0	100,6	100,8	101,4	102,1
€/m ²	133,38	134,12	134,40	135,21	136,16
%-Entwicklung		+0,6	+0,2	+0,6	+0,7

Durch die Einführung der zonalen Bodenrichtwerte zum 01.01.2011 musste die Vorgehensweise zur Ermittlung der Bodenpreisindices geändert werden. Die Indexreihen für Wohnbaulandflächen werden daher, im Vergleich zu den Vorjahren, mittels eines neuen Verfahrens abgeleitet und abgebildet.



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).

Erschließungsbeitragsfreie, gebietstypische Werte Kreis Kleve

Stand: 01.01.2015

Stadt/Gemeinde	Wohnbauland durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²			Gewerbebauland durchschnittliches Bodenrichtwertniveau in €/m ²
	Lage			
	mäßig	mittel	gut	
Bedburg-Hau	70	120	130	24
Emmerich am Rhein	75	145	180	45
Goch	85	125	160	40
Kalkar	80	105	135	35
Kleve	100	150	200	46
Kranenburg	90	135	160	20
Rees	95	125	140	31
Uedem	90	100	105	35
Geldern	100	135	170	27
Issum	125	140	160	24
Kerken	115	145	160	31
Kevelaer	95	135	185	31
Rheurdt	70	140	160	40
Straelen	90	160	180	48
Wachtendonk	80	140	160	39
Weeze	60	95	110	32



5.2 Geschosswohnungsbau

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus (ab drei Vollgeschosse) wurde im Berichtsjahr 2014 lediglich ein Kauffall registriert. Demzufolge konnte keine Preisentwicklung für dieses Marktsegment abgeleitet werden.

5.3 Gewerbliche Bauflächen

Umsätze (ausschließlich gewerbliche und tertiäre Nutzung)

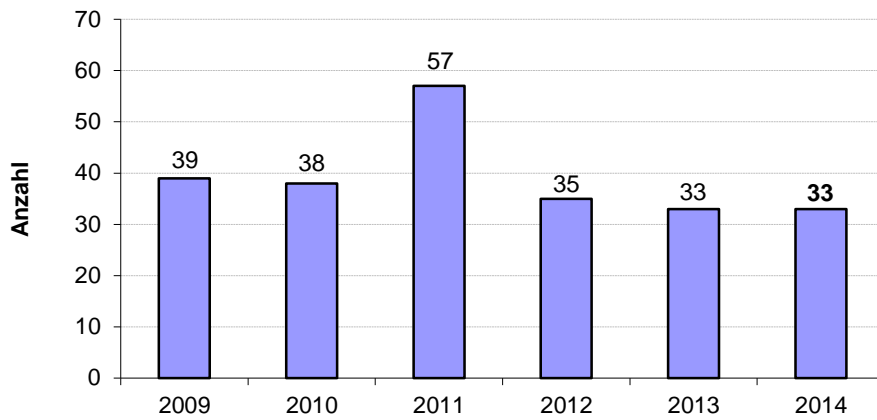
Die nachstehenden Zusammenfassungen der Kauffälle sowie der Geld- und Flächenumsätze beziehen sich auf registrierte Veräußerungen gewerblicher Baugrundstücke, zu der sowohl die klassischen Gewerbegrundstücke (ausschließlich gewerbliche Nutzung) als auch die „höherwertigen Gewerbeflächen“ (tertiäre Nutzung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

Unter der Rubrik „**Gewerbliche Bauflächen**“ wurden im Jahr 2014 insgesamt 33 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 6,6 Mio. € registriert.

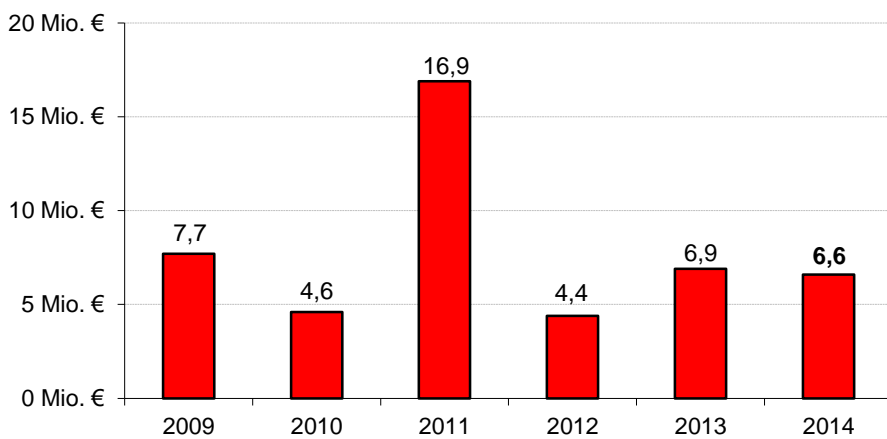


Anzahl der Kauffälle, Geld- und Flächenumsatz

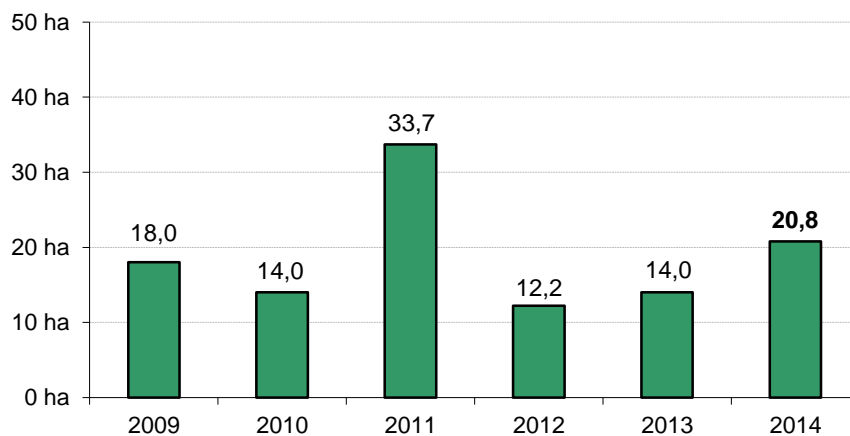
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Gewerbliche Bauflächen

**Veräußerungen klassischer Gewerbebaulandflächen in den Jahren 2008 bis 2014**

Umsatz- und Vertragszahlen zu veräußerten Gewerbebaulandflächen, die für die Fortschreibung der Bodenrichtwerte herangezogen werden konnten.

Jahr	Kauffälle im Kreis Kleve	Umsatz €	Fläche m ²
2008	38	3.932.640	149.257
2009	34	5.093.218	157.763
2010	37	4.482.952	138.882
2011	38	4.391.362	154.113
2012	31	3.563.544	109.203
2013	28	3.198.345	90.262
2014	33	6.591.020	207.846

Mittleres (flächengewichtetes) Preisniveau in den Städten/Gemeinden

Stadt-/Gemeindegebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014	Stand 01.01.2015
Bedburg-Hau	24,00	24,00	24,00	24,00	24,00
Emmerich am Rhein	45,33	45,33	45,33	45,33	45,33
Geldern	25,21	25,22	25,22	26,57	26,57
Goch	40,39	40,39	40,39	40,39	40,39
Issum	24,21	24,21	24,21	24,21	24,21
Kalkar	32,57	32,57	32,57	32,57	34,79
Kerken	31,00	31,00	31,00	31,00	31,00
Kevelaer	30,60	30,60	30,60	30,60	30,87
Kleve	45,65	45,65	43,81	44,18	46,36
Kranenburg	20,00	20,00	20,00	20,00	20,00
Rees	31,07	31,07	31,07	31,07	31,07
Rheurdt	23,00	23,00	35,00	40,00	40,00
Straelen	47,81	47,81	47,81	47,81	47,81
Uedem	30,00	33,24	33,24	33,24	34,53
Wachtendonk	38,65	38,65	38,65	38,65	38,65
Weeze	32,00	32,00	32,00	32,00	32,00
Kreis Kleve	37,66	37,70	37,37	37,58	38,13

Verkaufsgewerbe mit sogenannter „tertiärer Nutzung“ (*vorwiegend Büro- und Handel*) ist in diesen Werten nicht enthalten. Für derartige Nutzungen in exponierten Gewerbelagen wird zum Teil das 2- bis 3-fache des durchschnittlichen ortsüblichen Preisniveaus klassischer Gewerbebaulandflächen 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 2014 / 2013

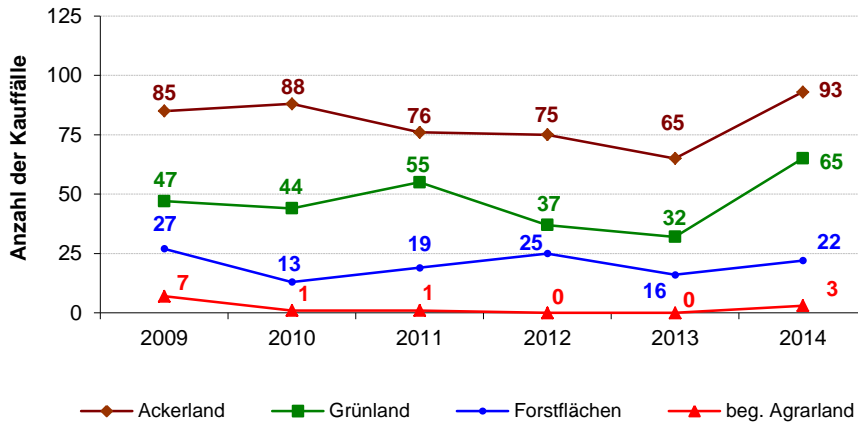
		alle eingereichten Kauffälle, ohne Straßenlandabtretungen, Veräußerungen von Kleinstflächen unter 2.500 m ² und aller Verkaufsfälle bei denen besondere oder persönliche Verkaufsumstände vorlagen (z.B. öffentliche Hand, Abgrabungsunternehmen, Wasserverbände)				alle Kauffälle, die zur Ableitung der Richtwertraumwerte herangezogen werden konnten	
		Anzahl der Kauffälle	Fläche ha	Flächen- anteil %	Umsatz €	Umsatz- anteil %	Anzahl der Kauffälle
Ackerland	2014	93	264,82	50,7%	13.771.033	65,3%	82
	2013	65	231,03	70,4%	12.000.508	83,5%	62
Grünland	2014	65	140,40	26,9%	5.287.478	25,1%	55
	2013	32	72,70	22,2%	2.123.376	14,8%	21
Forstflächen	2014	22	113,95	21,8%	1.848.862	8,8%	17
	2013	16	24,40	7,4%	242.298	1,7%	12
anderweitig ge- nutztes Agrarland	2014	3	3,16	0,6%	185.255	0,9%	1
	2013	0	0,00	0,0%	0	0,0%	0
gesamt	2014	183	522,33	100,0%	21.092.629	100,0%	156
	2013	113	328,13	100,0%	14.366.182	100,0%	95



Anzahl der Kauffälle, Geldumsatz und Flächenumsatz in den Jahren 2009 bis 2014

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

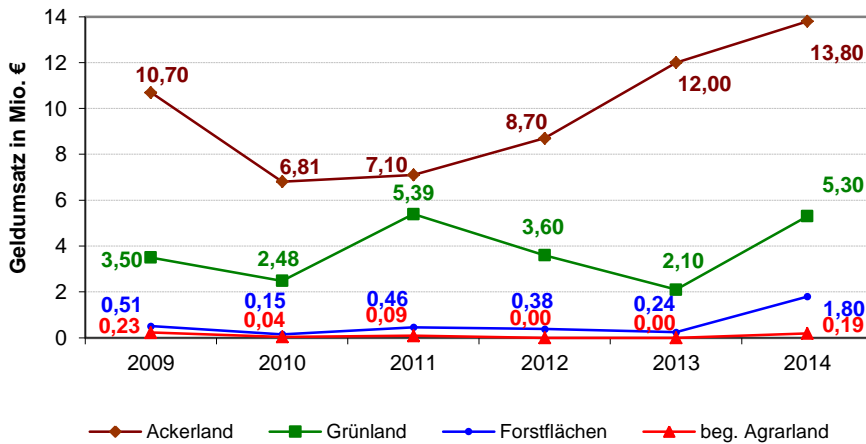
Anzahl der Kauffälle



Insgesamt wurde im Jahr 2014 mit

183 Verkaufsfällen

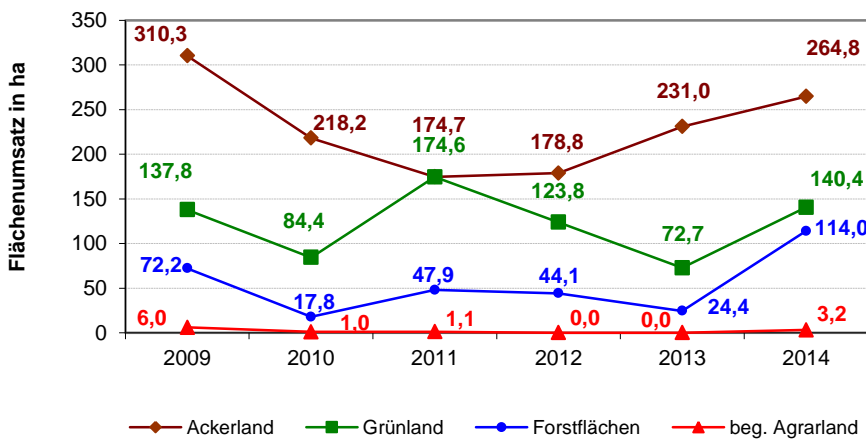
Geldumsatz in Mio. €



ein Geldumsatz von

21,1 Mio. €

Flächenumsatz in ha



und ein Flächenumsatz von

522,3 ha

erreicht.



5.4.1 Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Acker- und Grünlandverkäufe im Kreis Kleve 2012 / 2013 / 2014

(Kauffälle, die zur Ableitung der Bodenrichtwerte herangezogen werden konnten)

Ackerland

Jahr	2012		2013		2014	
	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha	Anzahl	Fläche (F) ha
Bedburg-Hau	6	8,6919	6	43,5801	4	6,6137
Emmerich am Rhein	2	5,2793	1	3,0988	5	13,2193
Goch	8	27,4060	11	21,2932	13	32,3054
Kalkar	2	8,3627	8	38,4425	10	26,9672
Kleve	0	0,0000	3	17,6386	3	6,0153
Kranenburg	6	20,5363	2	10,6850	2	7,5398
Rees	2	4,2624	5	25,8506	8	51,8214
Uedem	6	15,2957	4	10,3075	2	6,5474
Nordkreis	32	89,8343	40	170,8963	47	151,0295
Geldern	7	11,8341	1	3,9097	9	19,3799
Issum	1	1,4273	2	0,9484	3	2,9844
Kerken	12	18,5500	2	1,7082	4	6,8647
Kevelaer	6	17,6788	5	15,7871	9	24,4983
Rheurdt	4	23,2073	1	1,8346	2	8,3173
Straelen	6	7,3820	6	16,6353	3	7,3987
Wachtendonk	1	2,4942	2	6,3547	2	8,0415
Weeze	1	2,9573	3	11,0981	3	4,1441
Südkreis	38	85,5310	22	58,2761	35	81,6289
Kreis Kleve	70	175,3653	62	229,1724	82	232,6584

Erläuterungen zu den Ackerlandpreisen

Von den insgesamt 93 registrierten Kauffällen konnten 82 Fälle zur Ableitung der Richtwerte für Ackerland herangezogen werden. Der daraus abgeleitete Durchschnittspreis für Ackerland ist im Vergleich zum Vorjahr um rd. 3 % gestiegen. Insgesamt zeigte sich wie in den Vorjahren 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 5,25 € (2013 = 5,08 €/m²).

**Grünland**

Jahr	2012		2013		2014	
	Anzahl	Fläche (F) [ha]	Anzahl	Fläche (F) [ha]	Anzahl	Fläche (F) [ha]
Bedburg-Hau	1	2,0065			2	12,2164
Emmerich am Rhein	4	15,5140	4	12,7776	4	9,7722
Goch	2	1,4682			4	2,6615
Kalkar	3	21,5475	2	4,6991	2	5,7670
Kleve	1	2,9342	1	0,6490	2	9,1379
Kranenburg	6	28,3986	1	0,7055	3	27,0911
Rees	1	3,7593	2	5,2581	6	11,0009
Uedem	1	1,2978	1	0,6016	1	1,0796
Nordkreis	19	76,9261	11	24,6909	24	78,7266
Geldern	2	3,9241	2	0,9050	4	5,7540
Issum	4	10,4373	1	0,3260	8	20,7581
Kerken	1	1,1180			6	4,0723
Kevelaer	1	1,0562	3	6,5840	3	3,0565
Rheurdt	1	5,0590	1	1,1301	2	2,4071
Straelen	1	3,4224	1	4,4960	4	5,2449
Wachtendonk	1	0,8774	2	7,4331	4	4,5870
Weeze						
Südkreis	11	25,8944	10	20,8742	31	45,8799
Kreis Kleve	30	102,8205	21	45,5651	55	124,6065

Erläuterungen zu den Grünlandpreisen

Von insgesamt 65 veräußerten Grünlandflächen konnten 55 Kauffälle zur Ableitung der Richtwerte herangezogen werden. Die am häufigsten veräußerten Flächengrößen liegen wie beim Ackerland zwischen einem bis fünf Hektar. **Der ermittelte Durchschnittswert für Grünland beträgt 3,62 €/m² (2013 = 3,29 €/m²).**

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.



Veröffentlichte Rahmenwerte für Acker- und Grünland seit 1980

Stichtag	zugrunde gelegte 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	
01.01.2012	2011	2,70 bis 4,00	3,50 bis 4,80	2,00 bis 3,50	
01.01.2013	2012	3,60 bis 5,70		2,40 bis 3,60	
01.01.2014	2013	4,00 bis 6,20		2,90 bis 3,70	
01.01.2015	2014	4,10 bis 6,40		2,75 bis 4,50	

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



Indexreihe aus den Durchschnittswerten für Acker- u. Grünland in den Jahren 1990 bis 2014

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
2011	3,81	163,5
2012	4,65	199,6
2013	5,08	218,0
2014	5,25	225,3

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
2011	2,84	142,7
2012	3,05	153,3
2013	3,29	165,3
2014	3,62	181,9

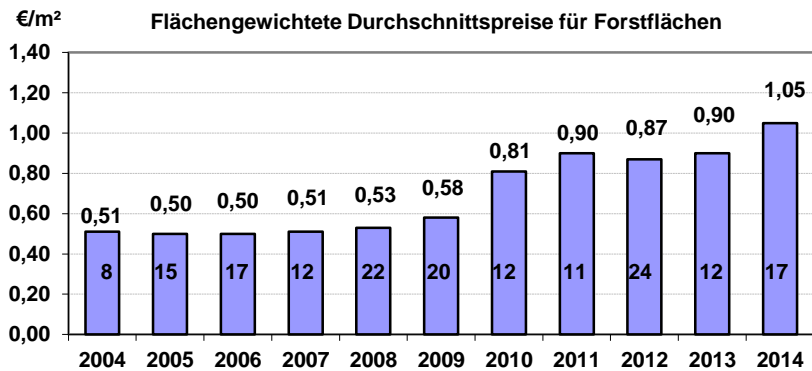


5.4.2 Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Für das Jahr 2014 beträgt der aus 17 Verkaufsfällen ermittelte (*flächengewichtete*) Durchschnittswert für Forstflächen einschließlich Aufwuchs 1,05 €/m². Der Preis für den Aufwuchs ist dabei differenziert zu betrachten, da dieser abhängig von Holzart, Alter, Pflegezustand, Bestockungsgrad etc. ist. Die Bodenrichtwertraahmenangabe 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 1,05 €/m². Der Richtwertraumen beträgt aktuell 0,70 €/m² bis 1,40 €/m².

5.4.3 Anderweitig genutzte Flächen - (§ 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.

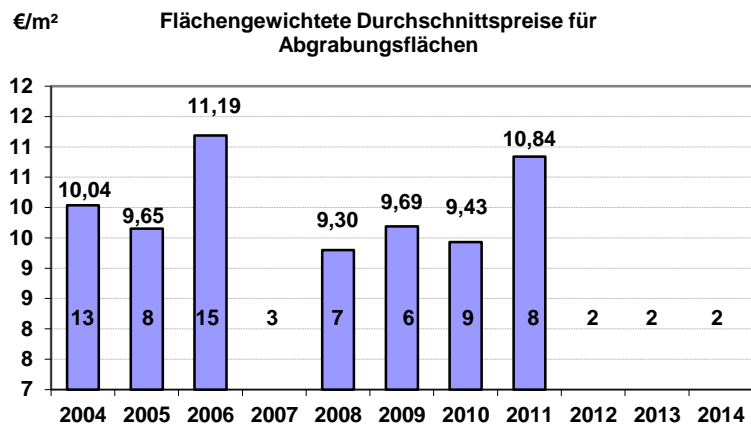
Die Wertigkeit solcher Flächen, die in den vergangenen Jahren aus den auswertbaren Kauffällen abgeleitet wurde, liegt im Rahmen des 1,5 bis 3-fachen des Wertes der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Im Berichtsjahr 2014 wurden lediglich drei solcher Kauffälle registriert.

5.4.4 Sonstige besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft

Abgrabungsflächen (Abbauland)

Die angegebenen Durchschnittspreise für Abgrabungsflächen in €/m² setzen sich jeweils 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.

Aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle im Jahre 2007 (3 Kauffälle), 2012 (2 Kauffälle), 2013 (2 Kauffälle) und 2014 (2 Kauffälle) sowie des großen Streubereichs der einzelnen Quadratmeterpreise, ließ sich für diese Auswertungsjahre jeweils kein marktgerechter Durchschnittswert für Abgrabungsflächen ermitteln.



Die gezahlten Kaufpreise differieren erheblich, was die nachgenannte Richtwertrahmenangabe verdeutlicht.

Die aktuelle Richtwertrahmenangabe für Abgrabungsflächen beträgt: 7,00 €/m² bis 14,00 €/m².

Wertbestimmende Merkmale sind u.a. Standort/regionale Lage, Genehmigungsstand, Abgrabungsmengen (abhängig von Fläche und Tiefe), Gütebeschaffenheit (Körnung, Reinheit etc.), Verwendungszweck u.v.m.. Die Rahmenangabe ist lediglich eine Orientierungshilfe.

Flächen mit gartenbaulicher Nutzung

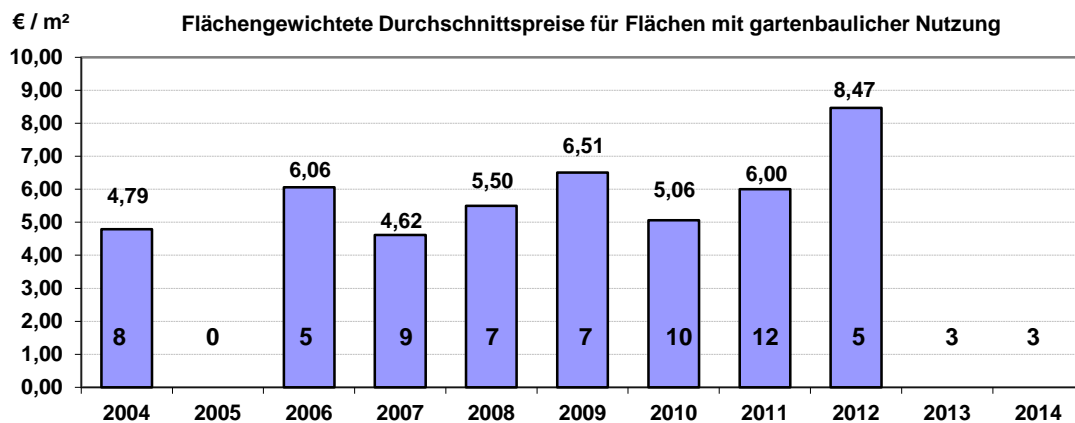
Unter der Kategorie „Flächen mit gartenbaulicher Nutzung“ wurden im Jahre 2014 insgesamt nur drei (zur Auswertung geeignete Kauffälle) registriert.

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. Dementsprechend wurde für das Jahr 2005 kein Durchschnittswert in der Graphik dargestellt. In Bezug auf die Auswertungsjahre 2013 und 2014 konnten aufgrund der geringen Anzahl der registrierten Kauffälle (*jeweils 3 Fälle*) keine repräsentativen Durchschnittswerte abgebildet werden.

Der aktuelle Richtwertrahmen für gartenbaulich genutzte Flächen beträgt: 5,00 €/m² bis 9,00 €/m². Als Ausnahmen bilden die Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer, wo der Bodenrichtwert, aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und der Nähe zu den Absatzmärkten, 7,00 €/m² beträgt.

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.



Wasserflächen

Wasserflächen ohne besonderen Freizeitwert – wie z.B. Gräben, Sumpfflächen, rekultivierte Abgrabungsflächen – haben im Durchschnitt eine Wertigkeit von 0,60 €/m² bis 3,00 €/m² ergeben. Die in den Vorjahren festgelegte Richtwertspanne von 3,00 bis 14,50 €/m² für Wasserflächen mit besonderem Freizeitwert wird unverändert beibehalten. 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 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 2014 nur wenige Bauerwartungslandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten Jahre wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Bauerwartungslandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **30 %**, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert, angegeben. In der Rückrechnung wurde ein durchschnittlicher Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 40,- €/m² zugrunde gelegt.



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**.

Ähnlich wie in den vergangenen Jahren wurden auch im Auswertungsjahr 2014 nur wenige Rohbaulandflächen veräußert. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Kaufpreise der letzten Jahre wird als Orientierungsgröße für den Ankauf von **Rohbaulandflächen** ein durchschnittlicher Prozentwert von rd. **60 %**, bezogen auf den umliegenden, erschließungsbeitragspflichtigen Wohnbaulandwert, angegeben. In der Rückrechnung wurde ein durchschnittlicher Erschließungskostenbeitrag in Höhe von 40,- €/m² zugrunde gelegt.

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.

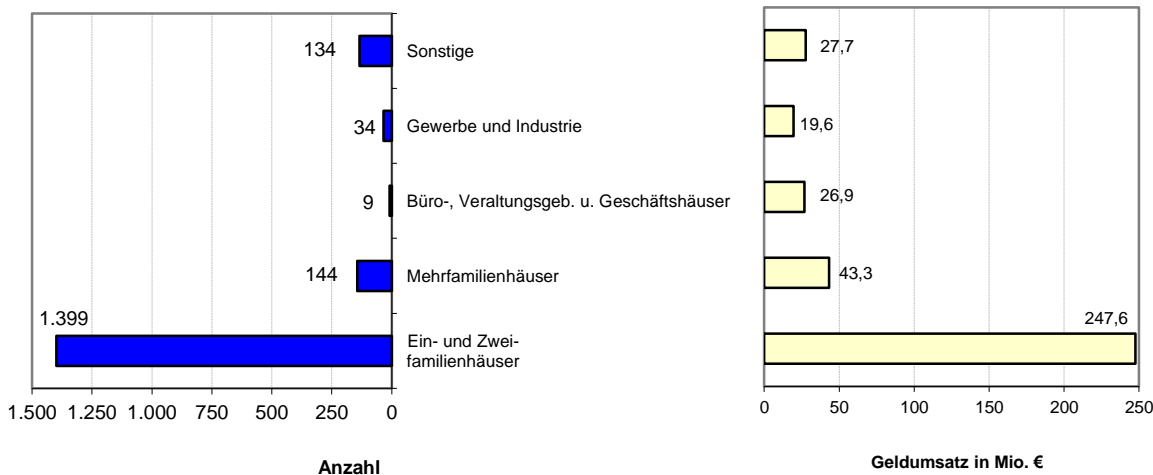


6. Bebaute Grundstücke

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 in die Statistiken ein. Gleiches gilt für Kauffälle, bei denen ein Erbbaurecht veräußert wurde.

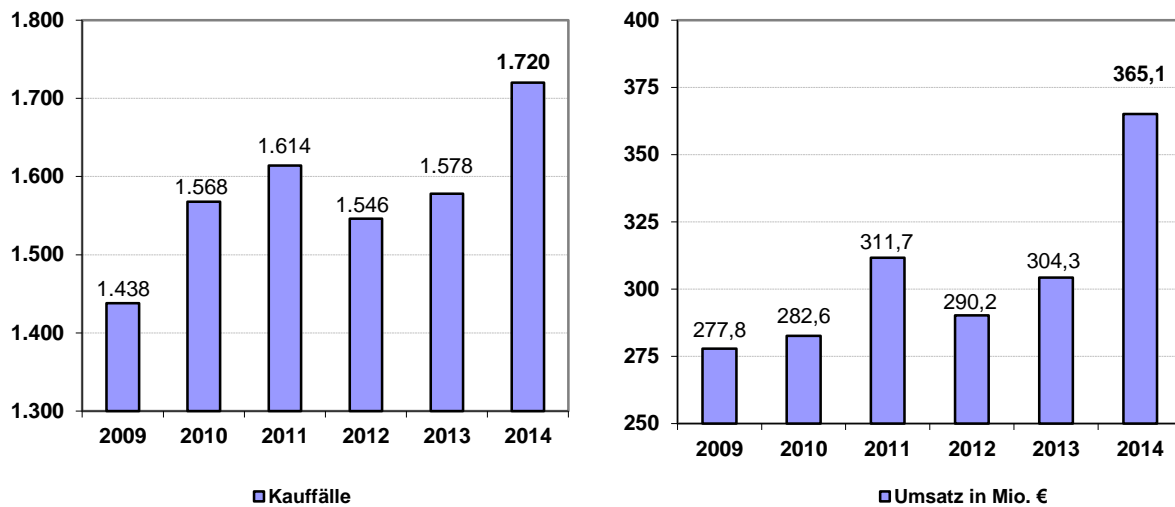
Mit einem Geldumsatz von 365,1 Mio. € bei 1.720 Kauffällen nehmen die bebauten Grundstücke den größten Anteil am Geldvolumen des gesamten Grundstücksmarktes im Kreis Kleve ein. Unter der Rubrik „**Bebaute Grundstücke**“ werden unterschiedliche Objektarten registriert, die sich wie folgt aufteilen:

	Verkaufsfälle	Geldumsatz
• Ein- und Zweifamilienhäuser	81,3 %	67,8 %
• Mehrfamilienhäuser	8,4 %	11,9 %
• Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser	0,5 %	7,4 %
• Gewerbe- und Industrieobjekte	2,0 %	5,4 %
• Sonstige bebaute Grundstücke	7,8 %	7,6 %



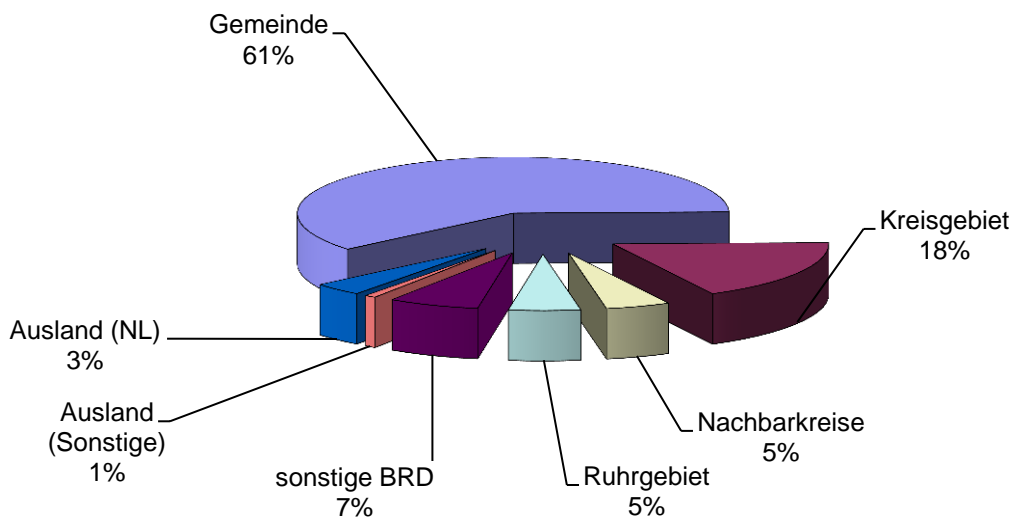


Kauffälle und Geldumsätze in den Jahren 2009 bis 2014



Herkunft der Käufer beim Kauf bebauter Grundstücke

bezogen auf insgesamt 1.720 Kauffälle bebauter Grundstücke im Kreis Kleve





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 2014 wechselten im Zuständigkeitsbereich 1.399 (+ 9%) Ein- und Zweifamilienhäuser mit einem Geldumsatz von 247,6 Mio. € (+ 13%) den Eigentümer.

Detailliertere Angaben zur Preisentwicklung und zu Vergleichswerten für Ein- und Zweifamilienhäuser sind im Kapitel 9 „Erforderliche Daten“ aufgeführt. Die unter der Rubrik „Ein- und Zweifamilienhäuser“ zusammengefassten Objektarten teilen sich in den Jahren 2010 bis 2014 in folgende Kauffälle auf:

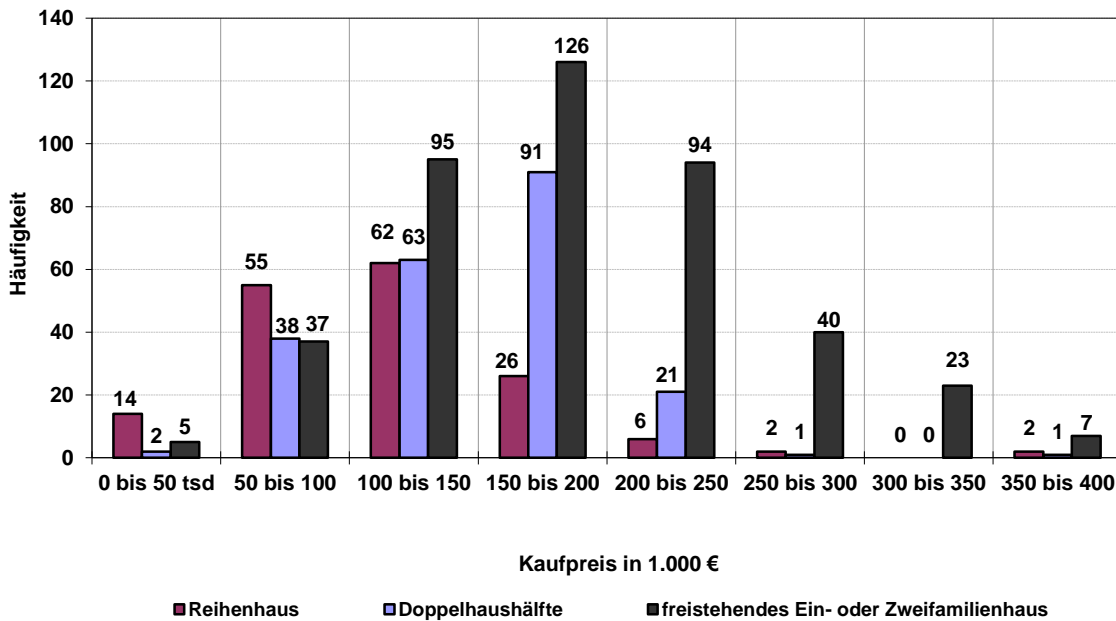
Objektart	Bereich	Kauffälle im Jahre				
		2010	2011	2012	2013	2014
Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend	Kreis Kleve	539 (86)	567 (49)	619 (48)	622 (50)	690 (33)
	nörtl. Kreisgebiet	350 (73)	368 (40)	397 (42)	412 (49)	429 (32)
	südl. Kreisgebiet	189 (13)	199 (9)	222 (6)	210 (1)	261 (1)
Reihenmittelhäuser	Kreis Kleve	296 (16)	291 (8)	168 (11)	154 (1)	169 (2)
	nörtl. Kreisgebiet	163 (14)	153 (8)	98 (11)	79 (1)	85 (2)
	südl. Kreisgebiet	133 (2)	138 (0)	70 (0)	75 (0)	84 (0)
Doppelhaushälften und Reihenhäuser	Kreis Kleve	381 (21)	397 (13)	435 (13)	454 (11)	491 (10)
	nörtl. Kreisgebiet	247 (19)	258 (13)	278 (13)	279 (10)	282 (8)
	südl. Kreisgebiet	134 (2)	139 (0)	157 (0)	175 (1)	209 (2)
Doppelhäuser	Kreis Kleve	3 (0)	11 (1)	4 (1)	6 (0)	4 (0)
	nörtl. Kreisgebiet	2 (0)	7 (1)	3 (1)	4 (0)	3 (0)
	südl. Kreisgebiet	1 (0)	4 (0)	1 (0)	2 (0)	1 (0)
Ein- und Zweifamilienhäuser nicht freistehend	Kreis Kleve	41 (2)	49 (5)	47 (3)	43 (1)	34 (0)
	nörtl. Kreisgebiet	17 (2)	23 (5)	22 (2)	18 (1)	14 (0)
	südl. Kreisgebiet	24 (0)	26 (0)	25 (1)	25 (0)	20 (0)
Wochenendhäuser	Kreis Kleve	12 (0)	6 (0)	7 (0)	6 (0)	11 (0)
	nörtl. Kreisgebiet	2 (0)	1 (0)	1 (0)	0 (0)	4 (0)
	südl. Kreisgebiet	10 (0)	5 (0)	6 (0)	6 (0)	7 (0)
Summen	Kreis Kleve	1.272 (125)	1.321 (76)	1.280 (76)	1.285 (63)	1.399 (45)

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

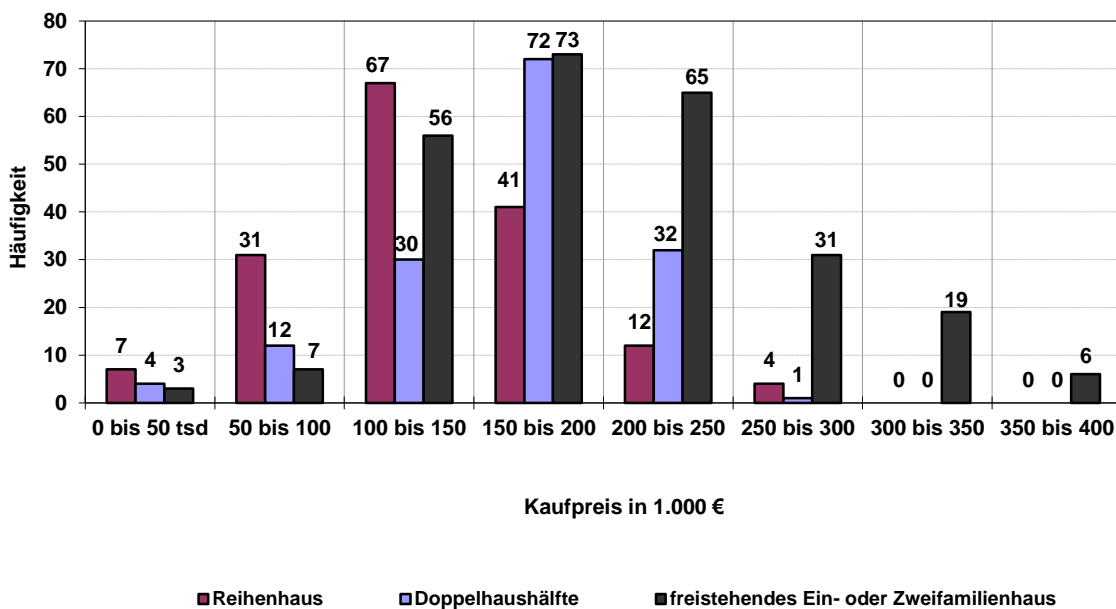


**Häufigkeitsverteilungen zur Kaufpreishöhe bezogen auf die unten angegebenen Objektarten
bis zu einer Kaufpreishöhe von 400 tsd. Euro**

nördliches Kreisgebiet



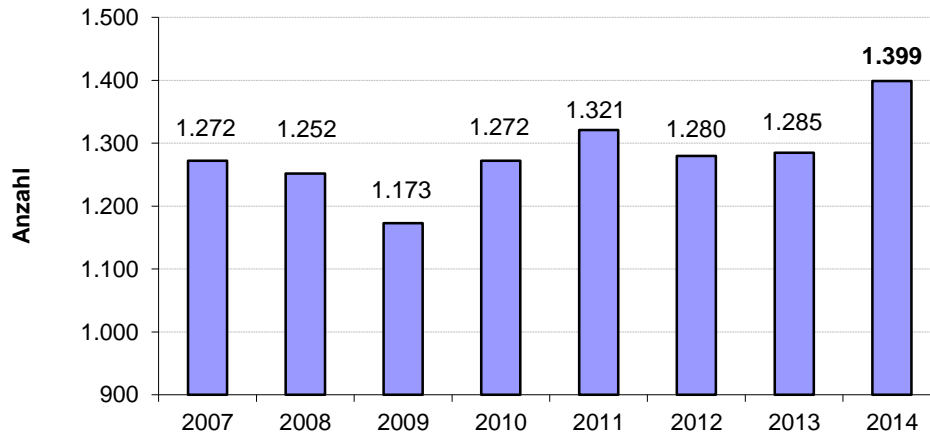
südliches Kreisgebiet



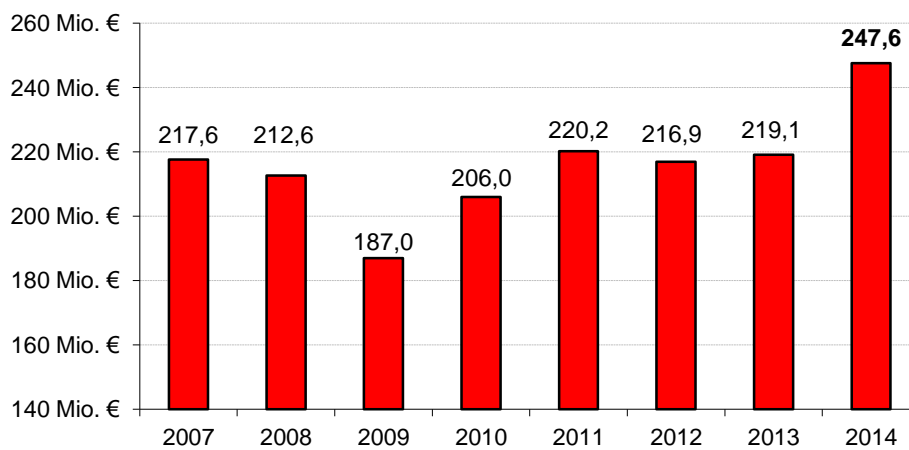
Zu den o.a. Objektarten gab es insgesamt 15 weitere Kauffälle im Kreis Kleve mit einem Kaufpreis über 400 tsd. € (6 Kauffälle im nördlichen Kreisgebiet, 9 Kauffälle im südlichen Kreisgebiet).



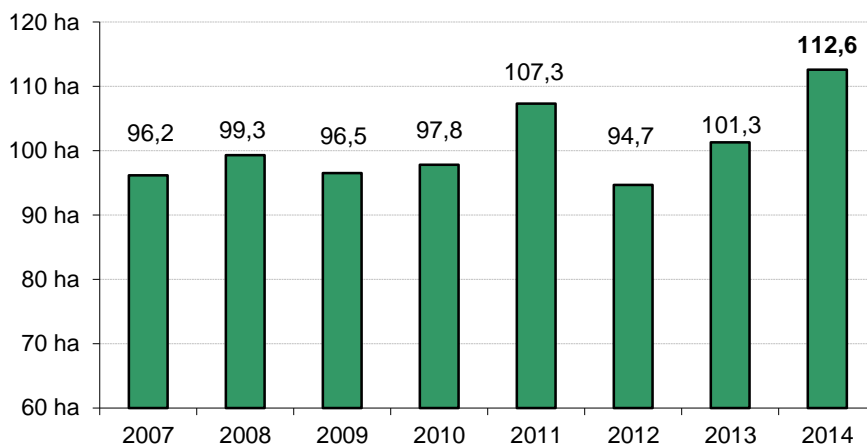
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha




Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2012 / 2013 / 2014

Jahr Stadt/Gemeinde	2012		2013		2014	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	64	12.019.280	57	10.322.880	56	10.383.500
Emmerich am Rhein	145	23.497.956	128	21.030.000	168	27.493.850
Goch	171	28.139.750	171	27.518.789	157	26.452.341
Kalkar	62	9.823.000	67	10.059.750	63	10.150.243
Kleve	190	31.964.973	199	33.182.245	200	36.104.750
Kranenburg	43	8.662.000	48	10.030.000	46	9.097.500
Rees	82	13.397.900	80	12.524.560	91	14.733.450
Uedem	42	6.640.000	41	6.616.720	36	5.889.250
Geldern	117	20.601.320	136	24.254.764	154	28.348.990
Issum	41	7.744.000	59	10.764.799	43	9.209.000
Kerken	49	8.838.400	56	10.324.150	61	11.042.000
Kevelaer	119	18.527.680	113	19.196.450	147	25.540.625
Rheurdt	18	3.623.750	29	5.914.529	30	6.061.500
Straelen	56	10.828.000	36	6.643.100	45	8.232.200
Wachtendonk	29	5.291.300	15	3.247.500	39	8.437.000
Weeze	52	7.311.940	50	7.430.300	63	10.421.070
Kreis Kleve	1.280	216.911.249	1.285	219.060.534	1.399	247.597.268



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 2014 mit 43,3 Mio. € um rd. 26 % gestiegen. Die Anzahl der Kauffälle hat sich im Vergleich zum Vorjahr um rd. 10 % erhöht.

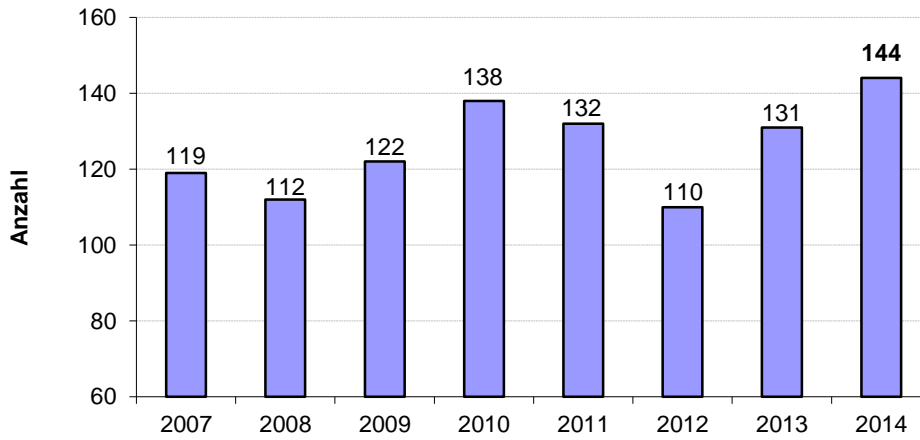
Die Gesamtzahl der unter der Rubrik „**Mehrfamilienhäuser**“ zusammengefassten Objektarten im Jahr 2014 teilt sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Dreifamilienhäuser	19	5 %
Mehrfamilienhäuser	62	8 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil bis 20% vom Rohertrag)	3	0 %
gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	12	0 %
Wohn-/Geschäftshäuser	48	4 %

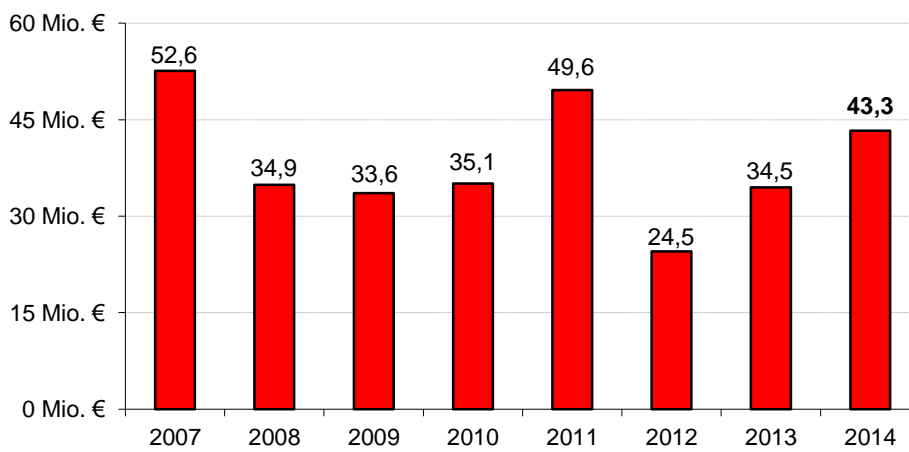
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



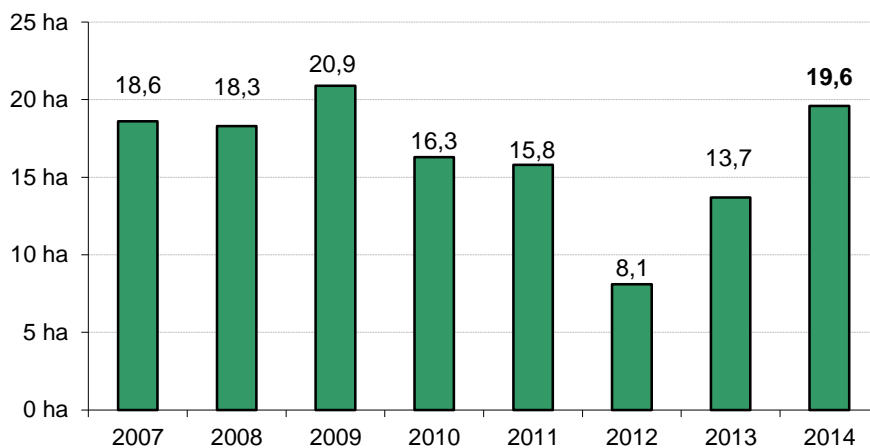
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha



Mehrfamilienhäuser



Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden 2012 / 2013 / 2014

Jahr Stadt/Gemeinde	2012		2013		2014	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau					2	445.000
Emmerich am Rhein	15	2.782.440	22	5.337.900	19	6.117.000
Goch	11	2.629.500	27	7.205.000	19	5.029.300
Kalkar	4	975.000	5	1.138.000	5	1.193.820
Kleve	29	8.008.000	34	9.972.500	29	8.553.420
Kranenburg	1	225.000	2	979.000	2	303.000
Rees	8	1.161.000	4	1.022.500	8	2.461.000
Uedem	1	450.000	3	404.000	3	422.500
Geldern	13	3.011.500	14	3.202.500	21	10.108.784
Issum	3	555.000	3	395.000	3	605.000
Kerken	1	268.700	4	1.041.000	12	3.348.859
Kevelaer	11	1.950.000	6	1.419.000	8	2.278.000
Rheurdt	1	397.000			3	496.500
Straelen	5	1.107.500	5	1.761.000	4	1.027.000
Wachtendonk	4	645.000	2	640.000	2	285.000
Weeze	3	345.000			4	642.500
Kreis Kleve	110	24.510.640	131	34.517.400	144	43.316.683



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%)

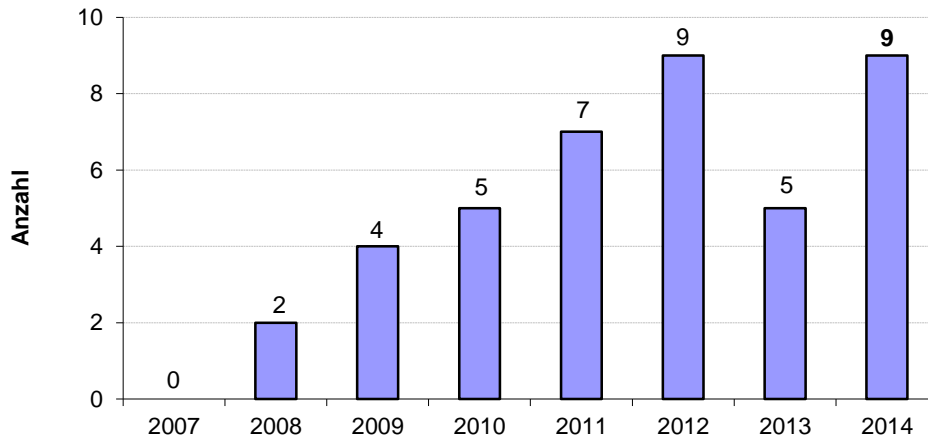
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 9 Kauffälle unter der Rubrik „**Büro-, Verwaltungsgebäude und Geschäftshäuser**“ mit einem Geldumsatz von 26,9 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Büro- / Verwaltungsgebäude	2	0 %
Geschäftshäuser (gewerblicher Anteil: 100%)	7	0 %

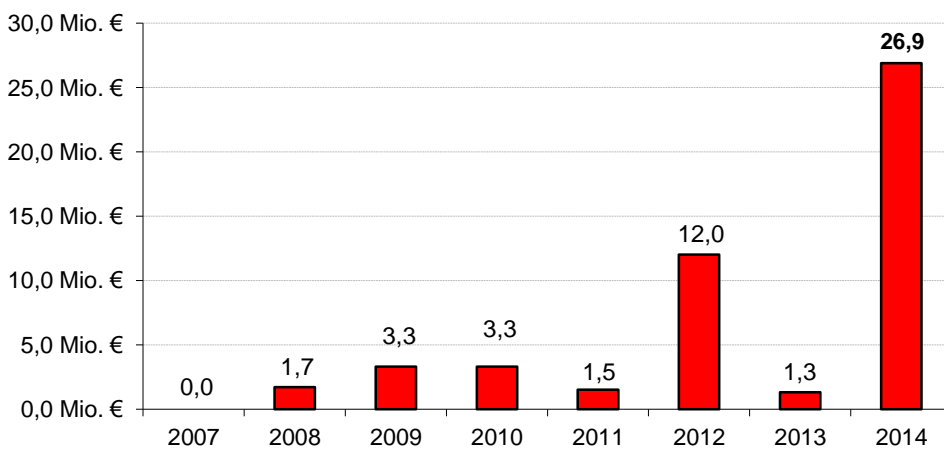
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



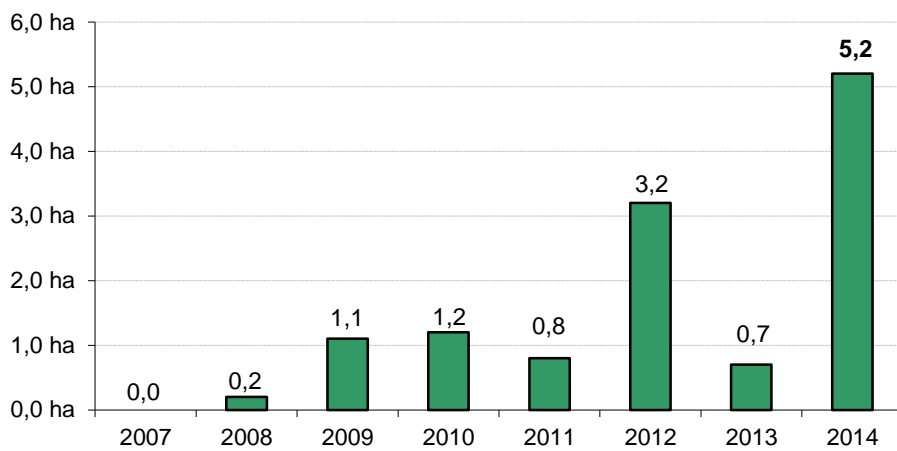
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha





6.4 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

Gewerbe-, Industriebetriebe, Tertiäres Gewerbe

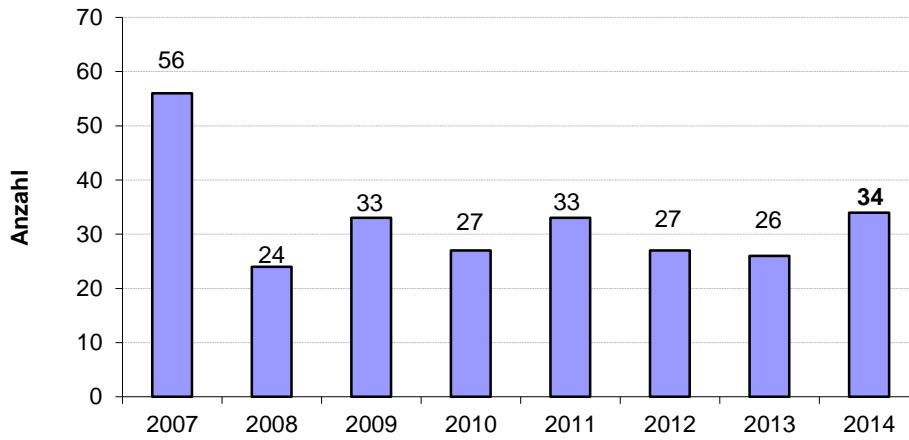
Im Berichtszeitraum wurden im Zuständigkeitsgebiet 34 Kauffälle unter der Rubrik „**Gewerbe- und Industrieobjekten**“ mit einem Geldumsatz von 19,6 Mio. € registriert. Die zusammengefassten Objektarten teilen sich auf in:

Objektart	Anzahl der Kauffälle	Prozentanteil niederländischer Käufer *
Gewerbe- / Industriebetrieb	31	6 %
Tertiäres Gewerbe	3	0 %

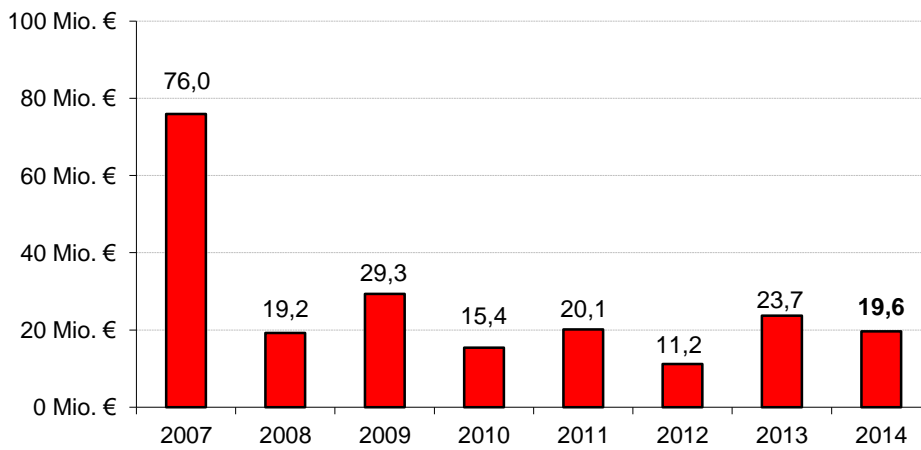
* Anteil der niederländischen Käufer bezogen auf die zuvor genannte Anzahl der Kauffälle in Prozent



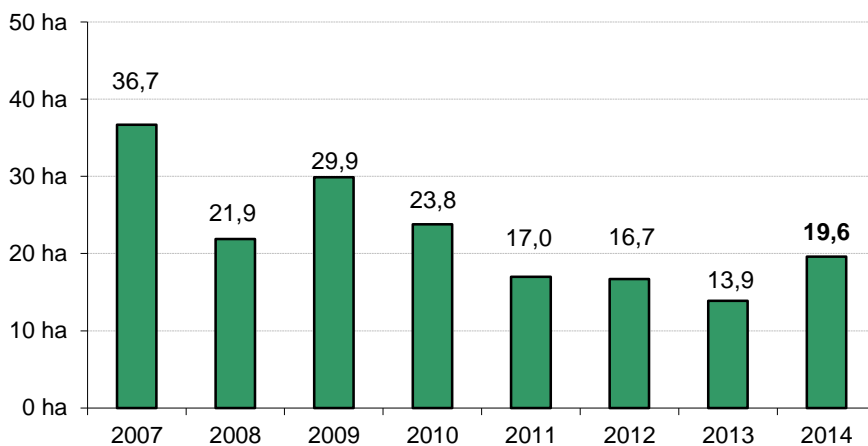
Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €



Flächenumsatz in ha





6.5 Sonstige bebaute Grundstücke

Die nachstehende Zusammenfassung der Kauffälle und der Geld- und Flächenumsätze bezieht 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 134 (2013=131) Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 132,6 ha (2013=151,3 ha) und einem Geldumsatz von 27,7 Mio. € (2013=25,8 Mio. €) registriert worden.

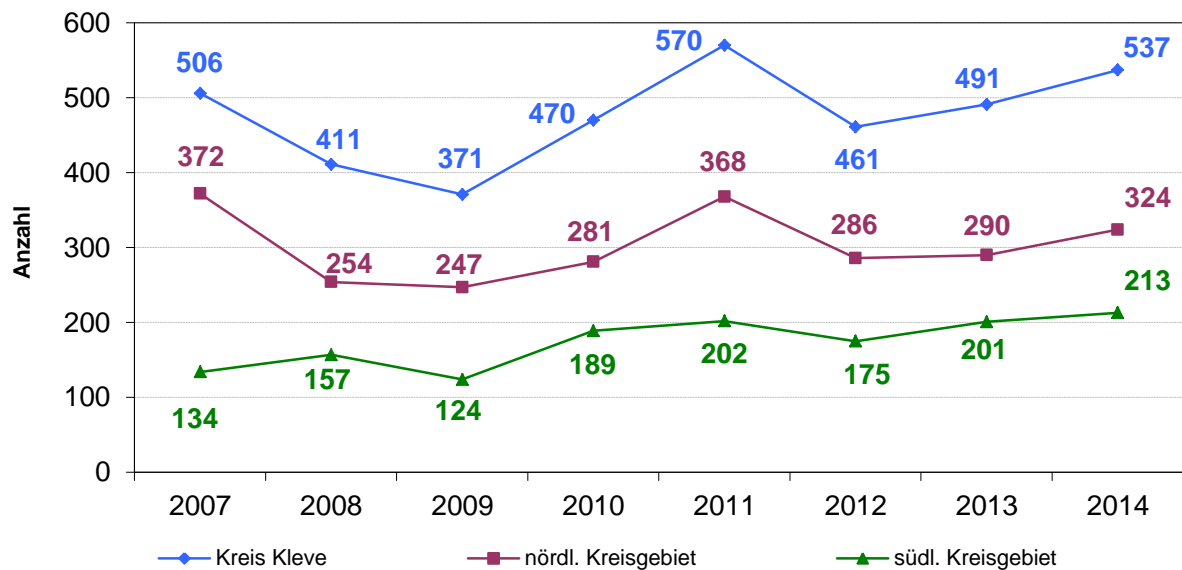
7. Wohnungs- und Teileigentum

7.1 Wohnungseigentum

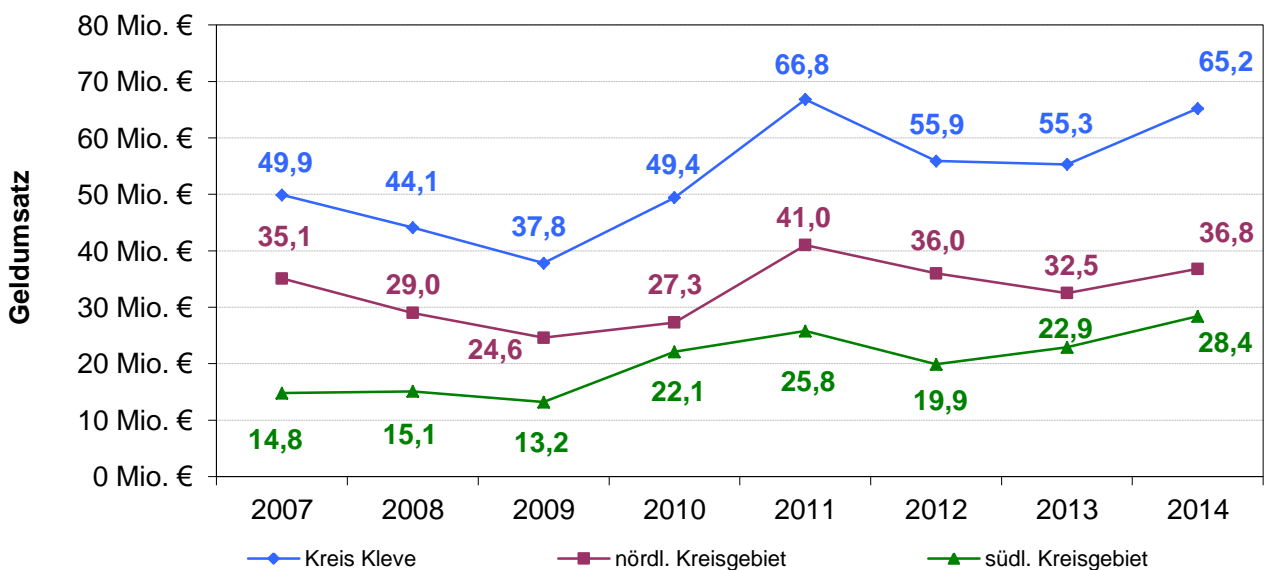
Umsätze

Die Anzahl der registrierten Kauffälle von Eigentumswohnungen ist im Auswertungsjahr 2014 auf 537 veräußerte Objekte gestiegen. Insgesamt wurde ein Geldumsatz von rd. 65,2 Mio. € ermittelt. In den nachfolgenden Diagrammen sind keine Veräußerungen von Wohnungserbbaurechten und keine Kauffälle, die durch persönliche oder besondere Verkaufsumstände beeinflusst waren, enthalten.

Anzahl der Kauffälle



Geldumsatz in Mio. €





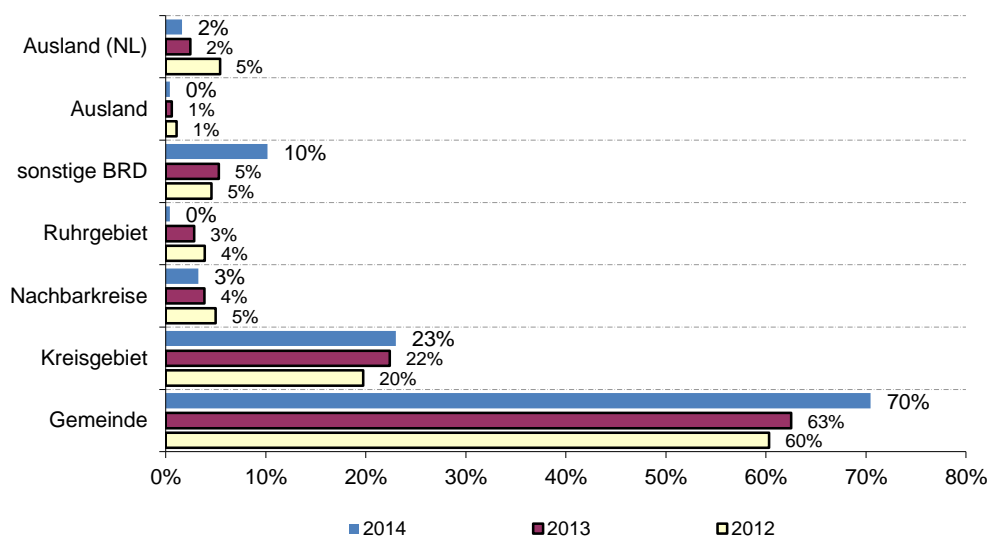
Anzahl der Kauffälle und Umsätze in den einzelnen Gemeinden

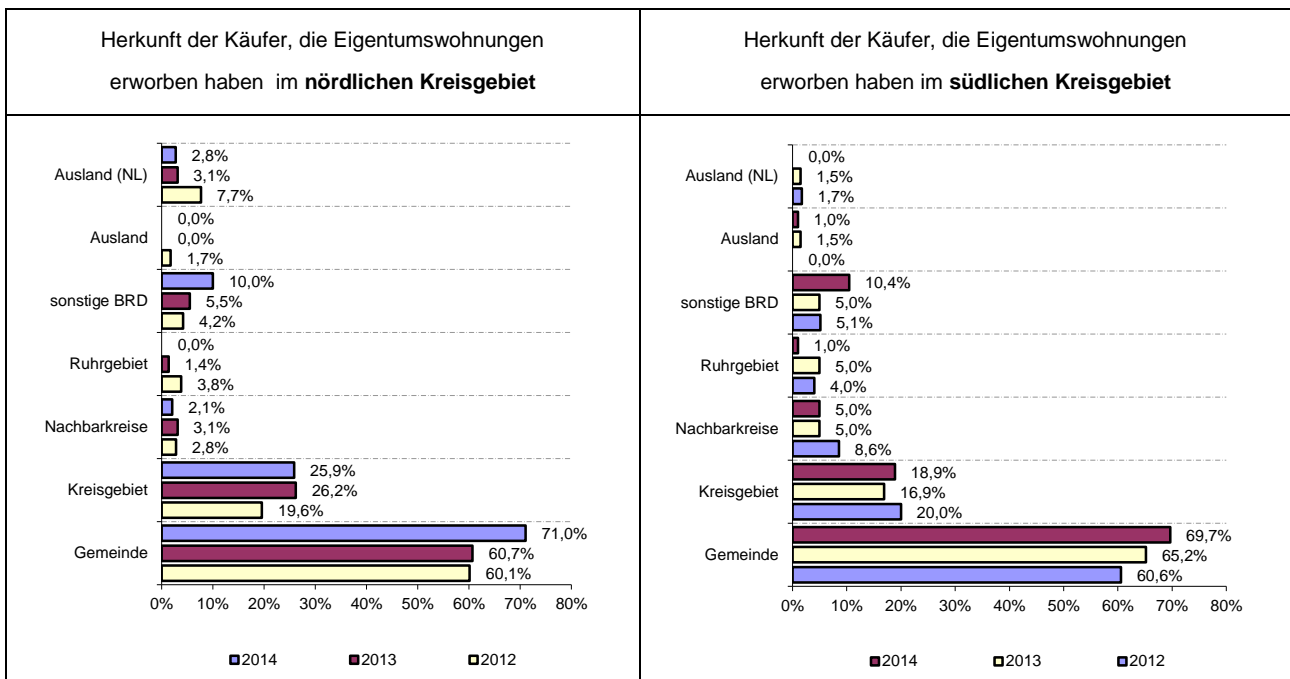
in den Jahren 2012 bis 2014

Jahr Gemeinde	2012		2013		2014	
	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)	Kauffälle	Umsatz (€)
Bedburg-Hau	7	701.400	7	837.000	7	1.385.065
Emmerich am Rhein	51	7.269.120	43	4.765.954	52	4.862.825
Goch	42	4.382.581	37	3.715.549	32	3.723.610
Kalkar	6	1.043.930	11	1.591.000	8	724.000
Kleve	131	16.735.382	138	15.079.800	170	19.091.428
Kranenburg	7	873.900	14	1.976.500	10	1.455.250
Rees	39	4.857.546	36	4.188.556	42	5.350.060
Uedem	3	170.500	4	318.000	3	192.500
nörtl. Kreisgebiet	286	36.034.359	290	32.472.359	324	36.784.738
Geldern	48	5.549.306	54	5.991.615	61	8.560.500
Issum	14	1.619.500	12	1.845.600	27	3.833.385
Kerken	4	462.000	11	753.300	7	719.320
Kevelaer	38	3.854.498	48	4.907.999	58	6.944.348
Rheurdt	5	861.278	8	1.586.080	7	1.181.650
Straelen	19	2.878.500	22	3.457.340	21	3.939.600
Wachtendonk	13	1.858.600	12	1.650.900	13	1.701.981
Weeze	34	2.813.750	34	2.675.354	19	1.482.780
südl. Kreisgebiet	175	19.897.432	201	22.868.188	213	28.363.564
Kreis Kleve	461	55.931.791	491	55.340.547	537	65.148.302

Herkunft der Käufer, die Eigentumswohnungen erworben haben

in den Jahren 2012 bis 2014



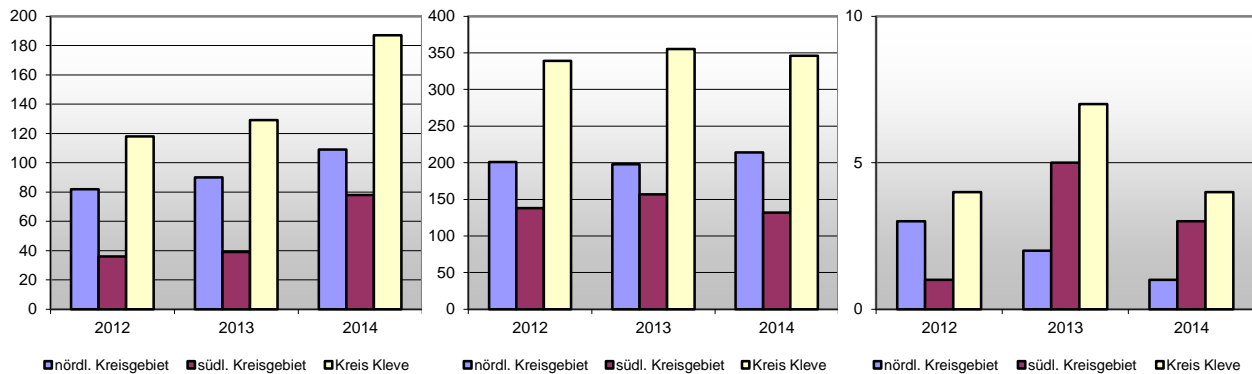


In der nachfolgenden Grafik sind die Anteile der drei Kategorien Erstverkäufe, Weiterverkäufe und Umwandlungen am Gesamtumsatz dargestellt. Bei Erstverkauf handelt es sich um neu errichtetes Wohnungseigentum, das vor oder unmittelbar nach seiner Errichtung veräußert wurde.

Erstverkäufe

Weiterverkäufe

Umwandlungen



Jahr	Erstverkäufe		
	2012	2013	2014
nördl. Kreisgebiet	82	90	109
südl. Kreisgebiet	36	39	78
Kreis Kleve	118	129	187

Jahr	Weiterverkäufe		
	2012	2013	2014
nördl. Kreisgebiet	201	198	214
südl. Kreisgebiet	138	157	132
Kreis Kleve	339	355	346

Jahr	Umwandlungen		
	2012	2013	2014
nördl. Kreisgebiet	3	2	1
südl. Kreisgebiet	1	5	3
Kreis Kleve	4	7	4

Der überwiegende Teil des veräußerten Wohnungseigentums entfällt nicht auf Erstverkäufe (35 %) von neu errichtetem Wohnungseigentum oder Erstverkäufe von in Wohnungseigentum umgewandelten Wohnungen (Umwandlungen, 1 %), sondern auf Weiterverkäufe (64 %).



7.2 Teileigentum

Umsätze

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

Im Berichtsjahr 2014 wurden 111 Kauffälle (2013 = 125 Kauffälle) über Teileigentum mit einem Geldumsatz von 2,9 Mio. € (2013 = 3,2 Mio. €) registriert.

Durchschnittliche Kaufpreise für Garagen, Tiefgaragenstellplätze und Stellplätze (vereinbarte Sondernutzungsrechte und Teileigentumseinheiten)

Je nach Lage, Ausstattung, Größe, Alter und Bauweise sind in den Jahren 2012 bis 2014 folgende Durchschnittspreise gezahlt worden:

Nebenanlage	Anzahl der registrierten Einzelkaufpreise	Preisspanne (68 % der gezahlten Kaufpreise)	durchschnittlicher Kaufpreis (gerundet)
Stellplatz	84	2.600,- € bis 5.600,- €	4.100,- €
Garage *	59	6.700,- € bis 13.300,- €	10.000,- €
Tiefgaragenstellplatz	96	11.000,- € bis 21.000,- €	16.000,- €

* freistehende Einzelgarage, Reihengarage oder Fertigarage



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

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.

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. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke, die in ihren wertrelevanten Merkmalen weitgehend übereinstimmen. Diese Merkmale werden i.d.R. zusammen mit dem Bodenrichtwert angegeben. Zu den möglichen Bestimmungsmerkmalen zählen lt. Bodenrichtwerterlass NRW (BoRiWErl. NRW) folgende Angaben:

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

Der Kreis Kleve ist stark ländlich geprägt. Anders als in Großstädten spielt die Geschossflächenzahl (GFZ) hier eher eine untergeordnete Rolle. Auf dem Grundstücksmarkt im Kreis Kleve lässt sich vorwiegend nur dann ein signifikanter Unterschied in den Kaufpreisen für Grundstücke feststellen, wenn die Grundstücke mit einem Mehrfamilienhaus oder einer Eigentumswohnanlage (*mind. 4 Wohneinheiten, höhere Geschosszahl*) bebaut werden.



Bezogen auf das Berichtsjahr 2014 wurden zum Stand 01.01.2015 insgesamt **580 Bodenrichtwertzonen** gebildet. Für 537 Zonen wurden Bodenrichtwerte ermittelt und veröffentlicht, die sich wie folgt aufteilen:

- 392 Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen
 - erschließungsbeitragsfrei -
- 77 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.



8.2 Örtliche Fachinformationen zur Verwendung der Bodenrichtwerte

Zur korrekten Verwendung und Interpretation der veröffentlichten Bodenrichtwerte sind die nachfolgend aufgeführten örtlichen Fachinformationen zu berücksichtigen.

Bodenrichtwertinformationen

- Der zonale Bodenrichtwert bezieht sich jeweils auf die angegebene Grundstückstiefe. Abweichungen hiervon sind mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.
- Die Grundstückswerte innerhalb einer Bodenrichtwertzone können bis zu +/- 20 % von dem angegebenen Bodenrichtwert abweichen; die Bodenpreise innerhalb der mit MK ausgewiesenen Zonen sogar bis zu +/- 30 %.
- Für Flächen in den Stadtgemeinden Emmerich am Rhein und Rees, die unmittelbar an der Bahntrasse der „Betuwe-Linie“ liegen, sind Abschläge von rd. 30 % vom Bodenrichtwert vorzunehmen. Die wertmindernde Zone ist mit 35 m Abstand von der eigentumsrechtlichen Grenze des Bahngeländes festgelegt.
- Weicht die tatsächliche Geschossflächenzahl (GFZ) von der angegebenen GFZ des Richtwertgrundstücks ab, sind zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertverhältnisse die Umrechnungskoeffizienten nach Anlage 11 WertR 06 zum Ansatz zu bringen.

Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung von abweichenden Grundstücksmerkmalen

Grundstückstiefenkorrekturfaktoren

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

Grundstückstiefe	Grundstückstiefenkorrekturfaktor (in Abhängigkeit von der angegebenen Grundstückstiefe des Richtwertgrundstücks)		
	30 m	35 m	40 m
46	0,86	0,90	0,94
47	0,85	0,89	0,93
48	0,84	0,88	0,92
49	0,84	0,87	0,92
50	0,83	0,86	0,91
51	0,82	0,86	0,90
52	0,81	0,85	0,89
53	0,80	0,84	0,88
54	0,79	0,83	0,87
55	0,78	0,82	0,86
56	0,78	0,81	0,85
57	0,77	0,80	0,84
58	0,76	0,79	0,83
59	0,75	0,78	0,82
60	0,74	0,77	0,81



8.3 Mittleres Bodenrichtwertniveau für Wohnbauland

Flächengewichtete Mittelwerte, der auf 30 m normierten Bodenrichtwerte in den Stadt-/Gemeindegebieten in €/m²

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014	Stand 01.01.2015
Bedburg-Hau	103,74	105,84	108,07	115,93	117,71
Emmerich am Rhein	148,20	144,66	144,59	143,28	143,57
Goch	115,53	117,41	118,58	120,93	122,52
Kalkar	103,61	103,89	105,80	104,72	104,62
Kleve	147,31	148,01	149,50	147,92	150,16
Kranenburg	140,02	137,63	137,11	138,30	137,06
Rees	124,27	121,31	121,15	123,12	123,29
Uedem	101,20	101,20	104,41	100,42	100,42

nördl. Kreisgebiet	130,42	129,79	130,85	131,22	132,26
Index	100,0	99,5	100,3	100,6	101,4
Entwicklung		-0,5	0,8	0,3	0,8

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014	Stand 01.01.2015
Geldern	135,47	136,40	135,96	136,60	137,02
Issum	145,72	145,05	145,95	144,10	139,88
Kerken	143,12	142,33	142,81	144,53	144,36
Kevelaer	126,81	126,17	125,54	128,17	134,06
Rheurdt	140,70	142,38	142,08	142,13	142,13
Straelen	145,47	154,30	160,17	160,16	159,09
Wachtendonk	144,91	139,41	137,46	136,96	138,08
Weeze	92,62	93,34	92,15	92,66	92,84

südl. Kreisgebiet	133,38	134,12	134,40	135,21	136,16
Index	100,0	100,6	100,8	101,4	102,1
Entwicklung		0,6	0,2	0,6	0,7

Kreis Kleve	131,56	131,47	132,22	132,77	133,77
Index	100,0	99,9	100,5	100,9	101,7
Entwicklung		-0,1	0,6	0,4	0,8



8.4 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	5,30						
Emmerich am Rhein	4,80						
Goch	5,30						
Kalkar	4,90						
Kleve	5,50						
Kranenburg	4,80						
Rees	5,40						
Udem	5,20						
Geldern	5,50	0,90	1,00	1,10	0,90	1,00	1,00
Issum	4,80						
Kerken	4,70						
Kevelaer	5,40						
Rheurdt	5,80						
Straelen	5,60						
Wachtendonk	5,40						
Weeze	5,30						

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	3,90						
Emmerich am Rhein	3,50						
Goch	3,60						
Kalkar	3,40						
Kleve	3,90						
Kranenburg	3,80						
Rees	4,30						
Udem	4,20						
Geldern	3,40	0,90	1,00	1,05	0,95	1,00	1,10
Issum	3,50						
Kerken	3,50						
Kevelaer	3,60						
Rheurdt	4,10						
Straelen	3,70						
Wachtendonk	3,60						
Weeze	3,60						

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.



8.5 Präsentation im Internet – BORISplus.NRW



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

Unter der Adresse

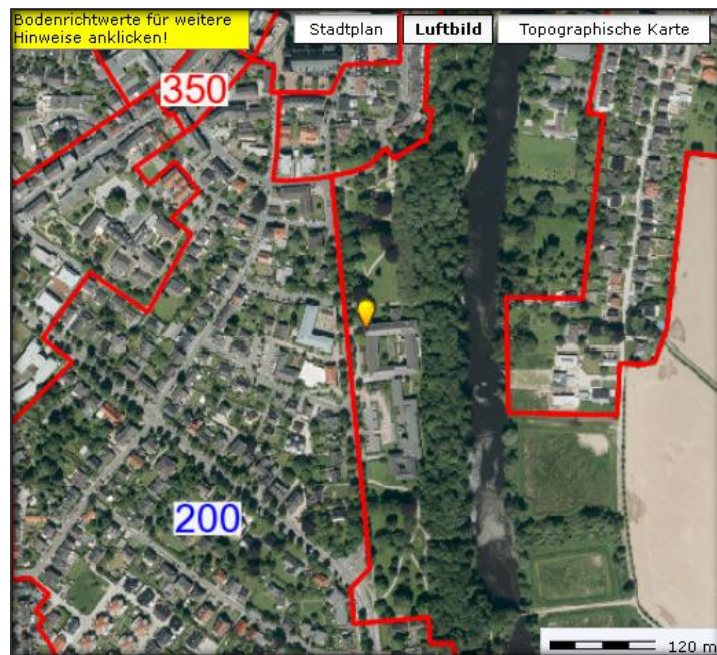
<http://www.BORISplus.nrw.de>

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.

The screenshot displays the BORISplus.NRW web interface. At the top, the logo 'BORISplus NRW' is on the left, and the text 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen' is on the right. A navigation bar contains links for 'Startseite', 'Nutzungsbedingungen', 'Ihre Meinung', 'Kontakt', 'FAQ', and 'Hilfe'. Below this, there are sections for 'Aktuelles', 'Information', 'Produktauswahl', 'Standardmodelle der AGVGA.NRW', and 'Links'. The main content area is titled 'Bodenrichtwerte' and features a central map of Kleve. The map shows various soil value zones (e.g., 150, 175, 180, 200, 250, 350, 400, 450, 750) and land use categories. To the left of the map is a search panel with 'Suche' and 'Kleineräumige Eingrenzung' options. To the right is a 'Werkzeuge' panel with options for 'Maßstab wählen' (set to DTK 1:20000), 'Optionale Folien', and 'Legende'. The legend includes categories like 'Außenbereich', 'Landwirtschaft', 'Forstwirtschaft', 'Ein-/zweigeschossig', 'Mehrgeschossig', and 'Gewerbe/Industrie/Sonderg.'. At the bottom of the screenshot, the text 'Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land NRW © 2015' is visible.

Digitale Topographische Karte DTK 20 mit Bodenrichtwerten und Zonenabbildung



Luftbild mit Bodenrichtwertzonen

www.boris.nrw.de/borisplus/boris/showBoRiDetails.do?boriFeatureID

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	01.01.2015
Bodenrichtwertkennung	zonal
Beschreibende Merkmale	
Basiskarte - Bezeichnung	DGK
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	ebfrei nach BauGB und kanalanschlussbeitragsfrei nach 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

Die nachfolgend aufgeführten Indexwerte wurden aus den flächengewichteten Mittelwerten, der auf 30 m normierten Bodenrichtwerte in den Stadt-/Gemeindegebieten abgeleitet.

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014	Stand 01.01.2015
Bedburg-Hau	100,0	102,0	104,2	111,8	113,5
Emmerich am Rhein	100,0	97,6	97,6	96,7	96,9
Goch	100,0	101,6	102,6	104,7	106,1
Kalkar	100,0	100,3	102,1	101,1	101,0
Kleve	100,0	100,5	101,5	100,4	101,9
Kranenburg	100,0	98,3	97,9	98,8	97,9
Rees	100,0	97,6	97,5	99,1	99,2
Uedem	100,0	100,0	103,2	99,2	99,2

<i>nördl. Kreisgebiet</i>	<i>100,0</i>	<i>99,5</i>	<i>100,3</i>	<i>100,6</i>	<i>101,4</i>
---------------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------

Stadt-/Gemeinde- gebiet	Stand 01.01.2011	Stand 01.01.2012	Stand 01.01.2013	Stand 01.01.2014	Stand 01.01.2015
Geldern	100,0	100,7	100,4	100,8	101,1
Issum	100,0	99,5	100,2	98,9	96,0
Kerken	100,0	99,4	99,8	101,0	100,9
Kevelaer	100,0	99,5	99,0	101,1	105,7
Rheurdt	100,0	101,2	101,0	101,0	101,0
Straelen	100,0	106,1	110,1	110,1	109,4
Wachtendonk	100,0	96,2	94,9	94,5	95,3
Weeze	100,0	100,8	99,5	100,0	100,2

<i>südl. Kreisgebiet</i>	<i>100,0</i>	<i>100,6</i>	<i>100,8</i>	<i>101,4</i>	<i>102,1</i>
--------------------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

<i>Kreis Kleve</i>	<i>100,0</i>	<i>99,9</i>	<i>100,5</i>	<i>100,9</i>	<i>101,7</i>
--------------------	--------------	-------------	--------------	--------------	--------------



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 [m]	zum Bodenrichtwert angegebene Grundstückstiefe		
	30 m	35 m	40 m
bis 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 [m]	zum Bodenrichtwert angegebene Grundstückstiefe		
	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

Diese Modellrechnung endet bei 60 m Grundstückstiefe. Darüber hinaus gehende Flächenanteile sind entsprechend ihrer Nutzung / Nutzungsmöglichkeit (*landwirtschaftliche Nutzung, Gartenland oder Bauerwartungsland*) zu bewerten. **Bei Eckgrundstücken entfällt eine Korrektur hinsichtlich der Grundstückstiefe, sofern eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich gegeben ist.** Die Qualitätsbeurteilung (*Bauerwartungsland, Rohbauland, Bauland*) richtet sich nach dem speziellen Einzelfall.

Beispielberechnung:

Das zu bewertende Grundstück ist 48 m tief und hat eine Grundstücksgröße von 700 m². Der 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 § 14 (3) der ImmoWertV 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, dem Reinertrag, dem Baujahr, dem Bodenwertanteil und dem Gesamtkaufpreis. 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 der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen (AGVGA-NRW) differenziert nach verschiedenen Gebäudearten ermittelt. Das Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW kann im Internet unter der Adresse www.borisplus.nrw.de unter dem Auswahlfeld „Standardmodelle der AGVGA.NRW“ 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 diese für die weitere Auswertung der Liegenschaftszinssätze geeignet sind.

Bei den nachfolgend angegebenen Liegenschaftszinssätzen (*Anzahl der zugrunde gelegten Kauffälle mindestens 5*) wurden neben der Berechnung des mittleren Liegenschaftszinssatzes auch verschiedene Signifikanzanalysen durchgeführt.

Insgesamt sind 474 Kauffälle zu den Gebäudearten Wohnungseigentum, Ein- und Zweifamilienhäuser aus den Auswertungsjahren 2013 und 2014 in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Um mit mindestens 5 Kauffällen einen Liegenschaftszinssatz ableiten zu können, wurden jeweils zu den Gebäudearten gemischt genutzte Objekte, Drei- und Mehrfamilienhäuser die Kauffälle mit der Gesamtanzahl von 34 aus den Auswertungsjahren 2012, 2013 und 2014 zusammengefasst. Der jeweilige, prozentuale Bewirtschaftungskostenanteil wurde auf Basis der Orientierungswerte zur Ableitung der Bewirtschaftungskosten (*Anlage 3 AG Ertragswertmodell der AGVGA-NRW*) ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum wurde einheitlich mit einer Gesamtnutzungsdauer von 80



Jahren abgeleitet. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) für die übrigen Gebäudearten (Ein- und Zweifamilienhäuser, Drei- und Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Objekt) wurde ausstattungsabhängig (Standardstufe bis 2,5: GND 70 Jahre, Standardstufe 2,5 bis 3,5: GND 80 Jahre, Standardstufe ab 3,5: GND 90 Jahre) angesetzt.

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 sind 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 *	3,3	98	80	1.251	5,41	54	26,7	18,9
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,72</i>		<i>15</i>	<i>320</i>	<i>0,76</i>	<i>13</i>	<i>6,7</i>	<i>3,0</i>
Vermietetes Wohnungseigentum *	3,7	64	74	1.212	5,69	51	25,8	17,5
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,93</i>		<i>14</i>	<i>292</i>	<i>0,67</i>	<i>12</i>	<i>6,4</i>	<i>3,4</i>
Einfamilienhaus freistehend	2,9	143	145	1.572	5,85	55	20,8	22,8
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,69</i>		<i>37</i>	<i>354</i>	<i>0,65</i>	<i>18</i>	<i>4,9</i>	<i>3,0</i>
RND: 65 – 90 Jahre	3,3	59	143	1.727	6,26	73	16,6	23,6
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,47</i>		<i>32</i>	<i>352</i>	<i>0,54</i>	<i>7</i>	<i>1,4</i>	<i>2,6</i>
RND: 40 – 65 Jahre	2,9	42	147	1.590	5,75	51	21,0	23,3
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,64</i>		<i>32</i>	<i>242</i>	<i>0,59</i>	<i>8</i>	<i>4,0</i>	<i>2,7</i>
RND: 25 – 40 Jahre	2,3	42	147	1.336	5,38	32	26,4	21,3
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,58</i>		<i>47</i>	<i>329</i>	<i>0,48</i>	<i>4</i>	<i>2,9</i>	<i>3,2</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).

* Wohngebäude mit mindestens 3 Wohneinheiten

** Standardabweichung der Einzelwerte



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 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
Einfamilienhaus – Reihen- und Doppelhaus	3,1	156	118	1.418	5,69	55	21,9	20,8
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,67</i>		<i>16</i>	<i>242</i>	<i>0,60</i>	<i>15</i>	<i>4,6</i>	<i>2,3</i>
RND: 65 – 90 Jahre	3,6	57	119	1.522	6,07	71	18,3	21,3
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,41</i>		<i>16</i>	<i>209</i>	<i>0,49</i>	<i>5</i>	<i>1,9</i>	<i>2,1</i>
RND: 40 – 65 Jahre	3,1	67	117	1.441	5,66	52	21,9	21,0
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,54</i>		<i>17</i>	<i>216</i>	<i>0,50</i>	<i>8</i>	<i>3,5</i>	<i>2,2</i>
RND: 25 – 40 Jahre	2,3	32	118	1.187	5,09	33	28,4	19,3
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,52</i>		<i>17</i>	<i>199</i>	<i>0,45</i>	<i>4</i>	<i>2,8</i>	<i>2,1</i>
Zweifamilienhäuser	3,2	13	182	1.307	5,77	48	25,1	19,1
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,56</i>		<i>74</i>	<i>282</i>	<i>0,79</i>	<i>19</i>	<i>5,2</i>	<i>3,0</i>
Dreifamilienhäuser	4,3	12	242	859	5,08	36	29,2	13,7
<i>Standardabweichung **</i>	<i>1,13</i>		<i>39</i>	<i>181</i>	<i>0,73</i>	<i>11</i>	<i>4,8</i>	<i>2,0</i>
Mehrfamilienhäuser (inkl. gewerblichem Anteil bis 20% vom Rohertrag)	5,1	17	423	827	5,27	40	29,6	12,6
<i>Standardabweichung **</i>	<i>0,85</i>		<i>220</i>	<i>206</i>	<i>0,63</i>	<i>14</i>	<i>5,5</i>	<i>2,4</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).

** Standardabweichung der Einzelwerte

**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 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
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Anteil über 20% vom Rohertrag)	6,0 ***	< 5						
Standardabweichung **								
Geschäfts- und Bürogebäude	6,5 ***	< 5						
Standardabweichung **								
Gewerbe und Industrie	7,0 ***	< 5						
Standardabweichung **								

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).

** Standardabweichung der Einzelwerte

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

Bei abweichenden Kennzahlen, insbesondere bei neu errichteten Zwei-, Drei- und Mehrfamilienhäusern in guten Lagen können die wertrelevanten Daten (Liegenschaftszinssatz, Rohertragsvervielfältiger) deutlich abweichend ausfallen.



9.4 Sachwertfaktoren 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 und 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 an den Verkehrswert mittels eines sogenannten Sachwertfaktors erforderlich. Um die Höhe des **Sachwertfaktors** zu ermitteln, sind den berechneten Sachwerten die tatsächlich gezahlten Kaufpreise gegenüberzustellen.

Zur Ermittlung dieser Marktanpassung werden die Erwerber der Liegenschaften gemäß § 195 BauGB angeschrieben und um Angaben zum Kaufobjekt gebeten. Alternativ hierzu werden, soweit dies aus den Kaufverträgen ersichtlich ist, Immobilienmakler zwecks Anforderung von Exposés zu den jeweiligen Kaufobjekten kontaktiert. Anhand der zurückgesendeten Fragebögen und Exposés wird dann jeweils der Sachwert der Immobilie nach dem unten angegebenen Sachwertmodell ermittelt. Dabei werden nur solche Verträge herangezogen, in denen **vor dem Jahre 2012 errichtete Gebäude** verkauft wurden. Außerdem wird vorausgesetzt, dass diese Gebäude einem eindeutigen Gebäudetyp, entsprechend dem Gebädekatalog der Normalherstellungskosten - NHK 2010, zugeordnet werden können. Gemischte Gebäudetypen werden bei der Ableitung der Sachwertfaktoren 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://www.borisplus.nrw.de>

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

- **Gesamtnutzungsdauer der Gebäude in Abhängigkeit von der Ausstattung**

Standardstufe bis 2,5:	70 Jahre
Standardstufe 2,5 bis 3,5:	80 Jahre
Standardstufe ab 3,5:	90 Jahre
- **Alterswertminderung:** linear
- **Zuschlag für ausgebaute Spitzböden:** pauschal, abhängig von der Ausbaufäche
- **besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen:** pauschalierte Zeitsachwerte
- **Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:**
Bundesbaupreisindex für Wohngebäude (*Bauleistungen am Bauwerk*)



Insgesamt sind **513 Kauffälle** aus den Jahren 2013 und 2014 (**Kaufpreisspanne: 72.000,- bis 395.000,- €**) in die nachfolgende Auswertung eingeflossen. Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Objektmerkmale:

- **Gebäudeart:** Einfamilienhaus (EFH), EFH mit Einliegerwohnung, Zweifamilienhaus
- **Baujahr:** Auswertejahr 2013: zwischen den Jahren 1900 und 2010
Auswertejahr 2014: zwischen den Jahren 1900 und 2011
- **Grundstücksgröße:** kleiner gleich 1.000 m²
- **Wohnfläche:** 70 m² bis 270 m²
- **Eigentumsart:** Normaleigentum

Die Auswertung zur Ableitung von Sachwertfaktoren erfolgte mittels eines integrativen Auswertemodells. 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. Der Sachwertfaktor für Ein- und Zweifamilienhäuser wird demnach ausgehend von einem normierten Ausgangswert durch Multiplikation mit den abgeleiteten Umrechnungsfaktoren (UF) berechnet. Zur Berechnung des Sachwertfaktors liegen Umrechnungsfaktoren für das Baujahr, die Bauweise, den Bodenrichtwert, die Ausstattung sowie den Sachwert der jeweils zu bewertenden Immobilie vor.

Das Bestimmtheitsmaß (R-Quadrat) der Regressionsanalyse betrug 0,49 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 0,10.

Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Sachwertfaktoren und der objektbezogenen Sachwertfaktoren ergab eine durchschnittliche Streuung von ± 11% (bezogen auf 68% der Kauffälle).

Formel zur Ermittlung des Sachwertfaktors eines Ein-/Zweifamilienhauses:

$$\begin{aligned} \text{Sachwertfaktor} &= 0,81 \\ &\times UF_{\text{Baujahr}} \times UF_{\text{Bauweise}} \times UF_{\text{Bodenwertniveau}} \\ &\times UF_{\text{Gebäudestandard}} \times UF_{\text{Bodenwertverhältnis}} \times UF_{\text{Sachwert}} \end{aligned}$$

Das im Regressionsmodell anzunehmende Baujahr bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses. Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei der Einstufung der Ausstattung (*entsprechend Anhang A*) zu berücksichtigen.



**Umrechnungsfaktoren (UF) zur Ableitung eines Sachwertfaktors
für ein Ein-/Zweifamilienhaus**

Klasse	UF	Anzahl
Baujahr		
bis 1969	1,05	109
1970-1979	1,01	83
1980-1989	1,03	71
1990-1999	1,03	118
2000-2011	1,00	129

Klasse	UF	Anzahl
Bauweise		
DHH, REH	0,98	213
RMH	1,04	46
freistehend	1,00	254

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwertniveau		
< 110 €/m ²	0,94	124
>=110 u. <130 €/m ²	0,98	112
>=130 u. <170 €/m²	1,00	232
>=170 u. <=250 €/m ²	1,04	45

Klasse	UF	Anzahl
Gebäudestandard (s. Anhang A)		
>= 1,0 u. < 2,0	0,94	26
>= 2,0 u. < 3,0	1,00	289
>= 3,0 u. < 4,0	1,01	198

Klasse	UF	Anzahl
Bodenwertverhältnis *		
>= 0 u. < 0,2	0,99	128
>= 0,2 u. < 0,4	1,00	298
>= 0,4 u. < 0,6	0,95	74
>= 0,6 u. < 1,0	0,95	13

Klasse	UF	Anzahl
Sachwert		
>= 60.000 € u. < 80.000	1,42	5
>= 80.000 € u. < 100.000	1,35	9
>= 100.000 € u. < 120.000	1,30	26
>= 120.000 € u. < 140.000	1,25	30
>= 140.000 € u. < 160.000	1,21	47
>= 160.000 € u. < 180.000	1,18	54
>= 180.000 € u. < 200.000	1,15	55
>= 200.000 € u. < 220.000	1,12	64
>= 220.000 € u. < 240.000	1,10	57
>= 240.000 € u. < 260.000	1,08	39
>= 260.000 € u. < 280.000	1,05	28
>= 280.000 € u. < 300.000	1,03	23
>= 300.000 € u. < 320.000	1,02	28
>= 320.000 € u. < 340.000	1,00	6
>= 340.000 € u. < 360.000	0,98	16
>= 360.000 € u. < 380.000	0,97	10
>= 380.000 € u. < 400.000	0,95	6
>= 400.000 € u. < 420.000	0,94	4
>= 420.000 € u. < 440.000	0,93	2
>= 440.000 € u. < 460.000	0,92	1
>= 460.000 € u. < 480.000	0,90	1
>= 480.000 € u. < 500.000	0,89	2

* *Bodenwertverhältnis = Grundstückswert / Sachwert*



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird der Sachwertfaktor für ein Einfamilienhaus mit folgenden Kriterien:

Baujahr:	1975
Bauweise:	Reihenmittelhaus (RMH)
Bodenwertniveau:	150 €/m ²
Gebäudestandard:	2,5
Grundstücksfläche:	200 m ²
Grundstückswert:	30.000,- €
Bodenwertverhältnis:	0,23 (Grundstückswert/Sachwert)
Sachwert:	130.000,- €

Sachwertfaktor: = **0,81**

$$\begin{aligned} & \times UF_{\text{Baujahr}} \times UF_{\text{Bauweise}} \times UF_{\text{Bodenwertniveau}} \\ & \times UF_{\text{Gebäudestandard}} \times UF_{\text{Bodenwertverhältnis}} \times UF_{\text{Sachwert}} \end{aligned}$$

= 0,81

$$\begin{aligned} & \times 1,01 \times 1,04 \times 1,00 \\ & \times 1,00 \times 1,00 \times 1,25 \end{aligned}$$

≈ 1,06

Die errechneten Sachwertfaktoren zu den im Auswertungsdatenbestand zugrunde gelegten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen bewegten sich bei Annahme einer **Sicherheitswahrscheinlichkeit von 68%** (einfache Standardabweichung) in einer Spanne von **0,95 bis 1,17 (± 10%)**.



9.5 Vergleichspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser

Da die Nachfrage nach Vergleichswerten für 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 **1.090 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2014** ausgewertet, um Vergleichswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser zur Verfügung stellen zu können.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Immobilie im Jahre:	2011 bis 2014
gezahlter Kaufpreis:	66.000,- € bis 380.000,- €
Gebäudealter:	bis 124 Jahre
Bodenwert:	20.000,- € bis 130.000,- €
Grundstücksfläche:	140 m ² bis 1.200 m ²
Wohnfläche:	75 bis 250 m ²

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der Regressionsanalyse betrug 0,79 und der Standardfehler des mittels der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. $\pm 24.000,- €$. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 1.090 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab eine durchschnittliche Streuung von $\pm 13%$ (bezogen auf 68% der Kauffälle).**

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, bei denen die o.a. Kriterien der zugrunde gelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (*VF-Werte*) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises eines Ein-/Zweifamilienhauses (Preisstand 2014):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 147.000,- € \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudealter}} \times \text{VF}_{\text{Wohnfläche}} \times \text{VF}_{\text{Bauweise}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Keller}} \times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Grundstückswert}} \end{aligned}$$

Die anzunehmende Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses (*Preisstand (Jahr) – Baujahr*). Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem Gebäudealter von mindestens 26 Jahren entsprechend Anhang B zu berücksichtigen. Die Ausstattung ist – ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen - gemäß der Gebäudebeschreibung (*siehe Anhang A*) zu ermitteln.



**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für ein Ein-/Zweifamilienhaus (Preisstand 2014)**

Klasse	VF	Anzahl
Stadt / Gemeinde		
Kreis Kleve	1,00	1.090
Bedburg-Hau	0,99	59
Emmerich	0,96	139
Goch	1,00	148
Kalkar	0,96	36
Kleve	0,98	170
Kranenburg	1,03	35
Rees	0,96	54
Uedem	1,00	28
Geldern	1,01	125
Issum	1,06	32
Kerken	1,03	41
Kevelaer	1,04	96
Rheurd	1,13	17
Straelen	1,03	43
Wachtendonk	1,05	28
Weeze	0,98	39

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudealter		
bis 3 Jahre	1,11	33
4 - 10 Jahre	1,06	127
11 - 25 Jahre	1,00	311
26 - 40 Jahre	0,89	255
41 - 60 Jahre	0,76	263
61 - 90 Jahre	0,73	77
91 - 130 Jahre	0,70	24

Klasse	VF	Anzahl
Wohnfläche		
>= 75 u. < 110 m ²	0,95	247
>= 110 u. < 130 m²	1,00	386
>= 130 u. < 150 m ²	1,08	236
>= 150 u. < 180 m ²	1,15	147
>= 180 u. < 210 m ²	1,27	54
>= 210 u. <= 250 m ²	1,34	20

Klasse	VF	Anzahl
Bauweise		
Doppelhaushälfte	1,00	398
Reihenendhaus	1,03	72
Reihenmittelhaus	1,08	119
freistehend	1,09	501

Klasse	VF	Anzahl
Keller		
nicht vorhanden	0,91	323
vorhanden (zu 100 %)	1,00	654

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard		
>= 1,0 u. < 1,5	k.A.m. **	0
>= 1,5 u. < 2,0	0,90	63
>= 2,0 u. < 2,5	1,00	410
>= 2,5 u. < 3,0	1,12	257
>= 3,0 u. < 3,5	1,18	325
>= 3,5 u. <= 4,0	1,41	34

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp		
(Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	1,00	463
teilmodernisiert	1,08	154
neuezeitlich	k.A.m. **	2

Klasse	VF	Anzahl
Grundstückswert *		
bis 30.000 €	0,94	109
>= 30.000 u. < 40.000 €	1,00	201
>= 40.000 u. < 50.000 €	1,07	183
>= 50.000 u. < 60.000 €	1,14	154
>= 60.000 u. < 70.000 €	1,18	143
>= 70.000 u. < 80.000 €	1,23	85
>= 80.000 u. < 90.000 €	1,27	85
>= 90.000 u. < 100.000 €	1,30	52
>= 100.000 u. <= 130.000 €	1,44	78

* Der Grundstückswert ist auf Basis der veröffentlichten, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwerte, entsprechend der Beispielberechnung in Kapitel 9.2, zu ermitteln.

** keine Angabe möglich, da im (Auswertungs-)Datenbestand keine oder zu wenige Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis für Einfamilienhaus (*Preisstand 2014*) mit folgenden Kriterien:

Gebietszuordnung:	Stadtgebiet Goch
Alter des Hauses (<i>Gebäudealter</i>):	33 Jahre (<i>Baujahr: 1981</i>)
Wohnfläche:	165 m ²
Bauweise:	freistehend
Keller:	vorhanden
Gebäudestandard (<i>ggf. unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen</i>):	Stufe 2,75
Modernisierungstyp:	baujahrtypisch (<i>Objekt nicht modernisiert</i>)
Grundstückswert:	75.000,- €

Vergleichspreis: = 147.000,- €

$$\begin{aligned} & \times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Gebäudealter}} \times VF_{\text{Wohnfläche}} \times VF_{\text{Bauweise}} \\ & \times VF_{\text{Keller}} \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \times VF_{\text{Grundstückswert}} \end{aligned}$$

= 147.000,- €

$$\begin{aligned} & \times 1,00 \times 0,89 \times 1,15 \times 1,09 \\ & \times 1,00 \times 1,12 \times 1,00 \times 1,23 \end{aligned}$$

≈ 226.000,- €

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **202.000,- € bis 250.000,- € (± 11%)**.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefert und damit nicht grundsätzlich die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreicht!



9.6 Vergleichs- und Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen

9.6.1 Vergleichskaufpreisermittlung für neu errichtete Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt 172 Kauffälle aus den Jahren 2013 und 2014 ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2013 oder 2014
Wohnfläche	40 bis 125 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	110 bis 200,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 17
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (Verkäufer/Käufer):	nicht bekannt

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,52 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 200,- € je Quadratmeter Wohnfläche. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der 172 zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab eine durchschnittliche Streuung von ± 7% (bezogen auf 68% der Kauffälle).**

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 zugrunde gelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (*VF-Werte*) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer neu errichteten Eigentumswohnung
(Preisstand 2014):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 2.321,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Wohnflächenklasse}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \end{aligned}$$



Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für eine neu errichtete Eigentumswohnung (Preisstand 2014)

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung		
Kreis Kleve	1,00	172
Bedburg-Hau	0,92	5
Emmerich	0,93	17
Goch	0,95	11
Kalkar	k.A.m. *	0
Kleve	1,04	27
Kranenburg	k.A.m. *	0
Rees	1,03	21
Uedem	k.A.m. *	0
Geldern	0,97	36
Issum	1,02	12
Kerken	k.A.m. *	0
Kevelaer	1,03	9
Rheurdt	0,97	6
Straelen	1,05	28
Wachtendonk	k.A.m. *	0
Weeze	k.A.m. *	0

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse		
> =40 u. < 60 m ²	0,97	21
>= 60 u. < 80 m ²	0,99	62
>= 80 u. < 100 m²	1,00	82
>= 100 u. <= 120 m ²	0,99	7

Klasse	VF	Anzahl
Lage im Gebäude		
Erdgeschoss	0,95	68
Obergeschoss	1,00	78
Dachgeschoss	1,01	26

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard (siehe Anhang A)		
>= 2,5 u. < 3,5	0,94	21
>= 3,5 u. < 4,5	1,00	151

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau		
>=120 u. <170 €/m²	1,00	117
>=170 u. <=250 €/m ²	1,13	51

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,00	146
nicht vorhanden	0,87	26

* keine Angabe möglich, da im Auswertungsdatenbestand keine Kauffälle mit diesem Objektmerkmal vorlagen



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis (*Preisstand 2014*) für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit folgenden Kriterien:

Wohnfläche:	90 m ²
Gebietszuordnung:	Gemeindegebiet Goch
Bodenwertniveau:	145,- €/m ²
Lage der Wohnung im Gebäude:	Obergeschoss
Gebäudestandard:	3,0
Aufzug:	vorhanden

Vergleichspreis = 2.321,- €/m²
x VF_{Gebietszuordnung} x VF_{Wohnflächenklasse} x VF_{Lage im Gebäude}
x VF_{Gebäudestandard} x VF_{Bodenwertniveau} x VF_{Aufzug}

= 2.321,- €/m²
x 0,95 x 1,00 x 1,00
x 0,94 x 1,00 x 1,00

≈ 2.073,- €/m²

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **1.873,- €/m² bis 2.273,- €/m² (± 10%)**.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefert und damit nicht grundsätzlich die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreicht!



9.6.2 Vergleichskaufpreisermittlung für gebrauchte Eigentumswohnungen

Aufgrund der zunehmenden Nachfrage nach Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen hat der Gutachterausschuss, basierend auf dem integrativen multiplen Regressionsmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse (AGVGA) NRW, insgesamt 596 Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2014 ausgewertet.

Die zugrunde gelegten Kauffälle erfüllten folgende Kriterien:

Erwerb der Wohnung im Jahr:	2011 bis 2014
Wohnfläche	30 bis 140 m ²
Bodenrichtwertniveau im Umfeld:	65 bis 250,- €/m ²
Anzahl Wohneinheiten im Objekt:	3 bis 50
besondere Verkaufsumstände:	keine
persönliches Verhältnis (<i>Verkäufer/Käufer</i>):	nicht bekannt

Das Bestimmtheitsmaß (*R-Quadrat*) der multiplen Regressionsanalyse betrug 0,67 und der Standardfehler des mit der Regressionsgleichung ermittelten Vergleichswertes rd. ± 187,- € je Quadratmeter Wohnfläche. **Eine Gegenüberstellung der mit Hilfe des vorgestellten Regressionsmodells berechneten Vergleichskaufpreise und der zugrunde gelegten, tatsächlich gezahlten Kaufpreise ergab (bezogen auf 68% der Kauffälle) eine durchschnittliche Streuung von ± 17%.**

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 zugrunde gelegten Kauffälle zutreffen. Die einzusetzenden Vergleichsfaktoren (*VF-Werte*) sind auf der nachfolgenden Seite abgebildet.

Formel zur Ermittlung des Vergleichspreises einer gebrauchten Eigentumswohnung (Preisstand 2014):

$$\begin{aligned} \text{Vergleichspreis} &= 1.039,- \text{ €/m}^2 \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebietszuordnung}} \times \text{VF}_{\text{Altersklasse}} \times \text{VF}_{\text{Wohnflächenklasse}} \times \text{VF}_{\text{Lage im Gebäude}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Gebäudestandard}} \times \text{VF}_{\text{Modernisierungstyp}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertniveau}} \times \text{VF}_{\text{Bodenwertanteil}} \\ &\times \text{VF}_{\text{Aufzug}} \times \text{VF}_{\text{Balkon}} \times \text{VF}_{\text{Vermietungssituation}} \end{aligned}$$

Die anzunehmende Altersklasse bezieht sich auf das tatsächliche Alter des Wohnhauses (*Preisstand (Jahr) – Baujahr*). **Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sind bei einem Gebäudealter von mindestens 26 Jahren entsprechend Anhang B zu berücksichtigen.** Die Ausstattung ist – ggf. unter Berücksichtigung der Modernisierungen - gemäß der Gebäudebeschreibung (*siehe Anhang A*) zu ermitteln.



**Vergleichsfaktoren (VF) zur Ableitung eines Vergleichspreises
für eine gebrauchte Eigentumswohnung (Preisstand 2014)**

Klasse	VF	Anzahl
Gebietszuordnung		
Kreis Kleve	1,00	596
Bedburg-Hau	0,95	4
Emmerich	0,96	55
Goch	0,91	57
Kalkar	0,81	6
Kleve	1,00	192
Kranenburg	0,97	6
Rees	1,00	18
Uedem	0,91	5
Geldern	1,05	58
Issum	1,08	14
Kerken	1,14	9
Kevelaar	1,00	59
Rheurd	1,00	3
Straelen	1,01	18
Wachtendonk	1,06	8
Weeze	1,04	84

Klasse	VF	Anzahl
Altersklasse		
4 - 10 Jahre	1,30	27
11 - 25 Jahre	1,08	192
26 - 40 Jahre	1,00	202
41 - 60 Jahre	0,82	137
61 - 90 Jahre	0,84	19
über 90 Jahre	0,86	19

Klasse	VF	Anzahl
Wohnflächenklasse		
>=40 u. < 60 m ²	1,01	103
>= 60 u. < 80 m²	1,00	231
>= 80 u. < 100 m ²	0,98	199
>= 100 u. <= 120 m ²	0,91	50

Klasse	VF	Anzahl
Lage im Gebäude		
Erdgeschoss	1,01	191
Obergeschoss	1,00	285
Dachgeschoss	1,00	120

Klasse	VF	Anzahl
Gebäudestandard (siehe Anhang A)		
>= 1,5 u. < 2,5	1,00	315
>= 2,5 u. < 3,5	1,22	256
>= 3,5 u. < 4,5	1,48	17

Klasse	VF	Anzahl
Modernisierungstyp (siehe Anhang B)		
(Gebäudealter mind. 26 Jahre)		
baujahrtypisch	1,00	270
teilmodernisiert	1,08	57
neuzeitig	1,26	17

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertniveau		
< 120 €/m ²	0,98	155
>=120 u. <170 €/m²	1,00	346
>=170 u. <=250 €/m ²	1,04	107

Klasse	VF	Anzahl
Bodenwertanteil		
bis 20 tsd. €	1,00	436
20 tsd. bis 40 tsd. €	1,09	155
40 tsd. bis 60 tsd. €	1,15	5

Klasse	VF	Anzahl
Aufzug		
vorhanden	1,04	47
nicht vorhanden	1,00	549

Klasse	VF	Anzahl
Balkon		
vorhanden	1,00	306
nicht vorhanden	0,98	290

Klasse	VF	Anzahl
Vermietungssituation		
vermietet	0,98	234
nicht vermietet	1,00	362



Anwendungsbeispiel: Gesucht wird ein Vergleichspreis (*Preisstand 2014*) für eine gebrauchte Eigentumswohnung mit folgenden Kriterien:

<i>Gebietszuordnung:</i>	Gemeindegebiet Goch
<i>Alter der Wohnung (bezogen auf den Erstbezug):</i>	33 Jahre
<i>Wohnfläche:</i>	70 m ²
<i>Lage der Wohnung im Gebäude:</i>	Obergeschoss
<i>Gebäudestandard (unter Berücksichtigung durchgeführter Modernisierungen):</i>	2,0
<i>Modernisierungstyp:</i>	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
<i>Bodenwertniveau:</i>	145,- €/m ²
<i>Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses:</i>	800 m ²
<i>Bodenwertanteil:</i>	11.600,- €
<i>(100/1.000 (Miteigentumsanteil am Grundstück)</i>	
<i>x 800 m² (Grundstücksfläche des Mehrfamilienhauses)</i>	
<i>x 145 €/m² (Bodenwertniveau))</i>	
<i>Aufzug:</i>	vorhanden
<i>Balkon:</i>	vorhanden
<i>Vermietungssituation:</i>	nicht vermietet

Vergleichspreis = 1.039,- €/m²

$$\begin{aligned} & \times VF_{\text{Gebietszuordnung}} \times VF_{\text{Altersklasse}} \times VF_{\text{Wohnflächenklasse}} \times VF_{\text{Lage im Gebäude}} \\ & \times VF_{\text{Gebäudestandard}} \times VF_{\text{Modernisierungstyp}} \times VF_{\text{Bodenwertniveau}} \times VF_{\text{Bodenwertanteil}} \\ & \times VF_{\text{Aufzug}} \times VF_{\text{Balkon}} \times VF_{\text{Vermietungssituation}} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & = 1.039,- \text{ €/m}^2 \\ & \quad \times 0,91 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \quad \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \\ & \quad \times 1,04 \times 1,00 \times 1,00 \end{aligned}$$

$$\approx 983,- \text{ €/m}^2$$

Rund 68% der im Auswertungsdatenbestand normierten Kaufpreise mit den im Anwendungsbeispiel genannten Objektmerkmalen (*einfache Standardabweichung*) bewegten sich in einer Spanne von **796,- €/m² bis 1.170,- €/m² ($\pm 19\%$)**.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells im Ergebnis nur eine Orientierungsgröße liefert und damit nicht grundsätzlich die Genauigkeit einer Verkehrswertermittlung erreicht!



9.6.3 Durchschnittswerte für neu errichtete Eigentumswohnungen 2014

Im Auswertungsjahr 2014 wurden insgesamt 176 Veräußerungen von neu errichteten Eigentumswohnungen in Wohnungseigentumsanlagen mit mindestens drei Wohneinheiten registriert, von denen letztlich 138 Kauffälle für Durchschnittswertermittlungen herangezogen werden konnten. Bei den 38 Kauffällen, die nicht in die Mittelwertbildungen einbezogen werden konnten, handelte es sich um Veräußerungen von Seniorenanlagen bzw. Wohnanlagen mit der Option „Betreutes Wohnen“, möblierte Studentenwohnungen, Eigentumswohnungen in besonders exponierten Lagen mit Rheinblick in Rees oder Emmerich am Rhein und Wohnungen, über die keine detaillierten Informationen vorlagen.

Stadt/Gemeinde	Anzahl	Durchschnittspreis in €/m ² WF (Preisspanne, 68 % aller Kaufpreise)	Mittlere Wohnfläche (Wohnflächenspanne, 68 % aller Kaufpreise)
Bedburg-Hau	7	2.086,- €/m² WF (1.923,- bis 2.250,- €/m ² WF)	92 m² (77 bis 108 m ²)
Emmerich am Rhein	9	1.966,- €/m² WF (1.848,- bis 2.083,- €/m ² WF)	78 m² (62 bis 93 m ²)
Geldern	29	2.268,- €/m² WF (1.987,- bis 2.549,- €/m ² WF)	78 m² (60 bis 96 m ²)
Goch	6	2.002,- €/m² WF (1.873,- bis 2.131,- €/m ² WF)	79 m² (74 bis 85 m ²)
Issum	12	2.322,- €/m² WF (2.271,- bis 2.372,- €/m ² WF)	84 m² (73 bis 94 m ²)
Kevelaer	18	2.273,- €/m² WF (2.218,- bis 2.329,- €/m ² WF)	77 m² (73 bis 81 m ²)
Kleve	22	2.527,- €/m² WF (2.329,- bis 2.724,- €/m ² WF)	76 m² (59 bis 92 m ²)
Rees	21	2.135,- €/m² WF (1.891,- bis 2.380,- €/m ² WF)	73 m² (61 bis 86 m ²)
Straelen	14	2.580,- €/m² WF (2.504,- bis 2.656,- €/m ² WF)	78 m² (66 bis 92 m ²)

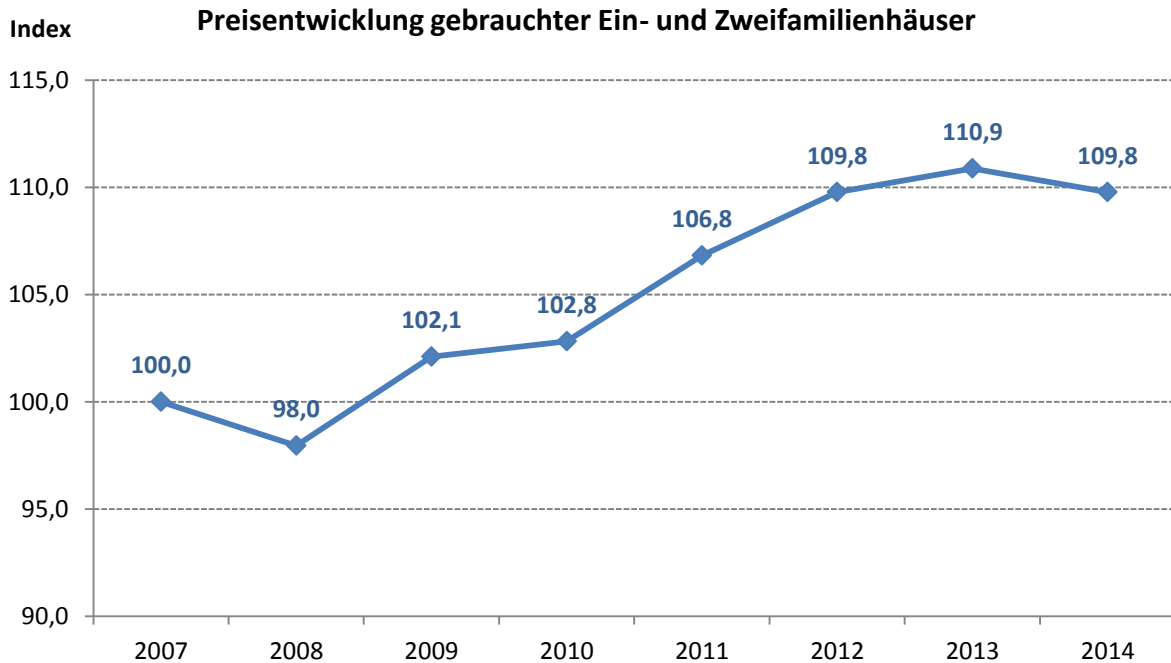
Die Preise beziehen sich nur auf die Eigentumswohnung; Nebenanlagen (Tiefgaragenstellplatz, Garage, Stellplatz etc.) sind nicht enthalten.

In besonders exponierten Lagen mit Rheinblick in Rees und Emmerich am Rhein sowie Seniorenanlagen mit betreutem Wohnen etc. liegt das Preisniveau über 3.000,- € je m² Wohnfläche. Speziell bei den Seniorenanlagen spielen besondere Angebote (z.B. Option für eine spätere Pflege) eine wichtige, preisbestimmende Rolle.

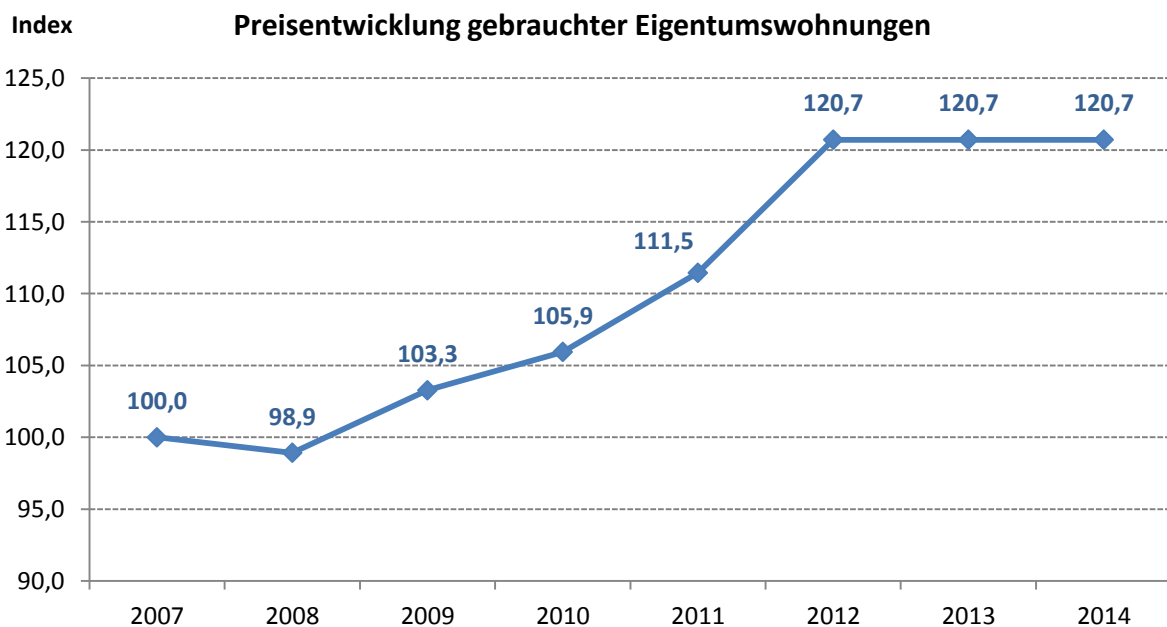


9.7 Immobilienpreisindices

Immobilienpreisindex für gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser



Immobilienpreisindex für gebrauchte Eigentumswohnungen



Die Indexzahlen/Preisentwicklungen wurden aus den Vergleichspreisregressionsrechnungen abgeleitet.



9.8 Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte / Erbbaugrundstücke

Grundsätzlich ist bei der Verkehrswertermittlung eines Erbbaurechts zu unterscheiden zwischen dem Verkehrswert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks und dem Verkehrswert des Erbbaurechts. Beides sind selbständige Gegenstände der Wertermittlung.

Der Wert des Erbbaurechts und des Erbbaugrundstücks sollte in erster Linie mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt werden. Erst wenn für die Anwendung dieses Verfahrens nicht genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist gemäß WertR auf die finanzmathematische Methode als Bewertungsmodell zurückzugreifen.

Da die Vergleichswertermittlung mangels geeigneter Kaufpreise im Kreis Kleve nur äußerst begrenzt einsetzbar ist, bildet die finanzmathematische Variante nach wie vor das Standardverfahren.

Mit der Novellierung der WertR 2006 wurde der bis dahin in der finanzmathematischen Methode enthaltene Wertfaktor zur Bestimmung des Bodenwertanteils eines Erbbaurechts durch einen Marktanpassungsfaktor ersetzt, der auch den Gebäudewert einbezieht.

9.8.1 Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaugrundstücks aus einem Bodenwertanteil und einem sich möglicherweise ergebenden Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Grundlage der Wertermittlung eines Erbbaugrundstücks ist der Bodenwert ohne Belastung mit dem Erbbaurecht. Eine Wertminderung des Erbbaugrundstücks ergibt sich, wenn der erzielbare Erbbauzins unter der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks liegt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaugrundstücks ist aus der Summe

- des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinsten Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und
- den ebenfalls über diesen Zeitraum kapitalisierten erzielbaren Erbbauzinsen

zu ermitteln. Bei kurzen Restlaufzeiten nähert sich dieser dem unbelasteten Bodenwert.

Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.



Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt ist ein Marktanpassungsfaktor für Erbbaugrundstücke anzuwenden, der in der Regel aus dem üblicherweise maßgeblichen Teilmarkt von Verkäufen zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten abzuleiten ist.

Die unterste Wertgrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim finanzmathematisch ermittelten Wert. Der Marktanpassungsfaktor beträgt in diesem Fall 1. Die Obergrenze für den Wert des Erbbaugrundstücks liegt in der Regel beim unbelasteten Bodenwert. Je nach Marktlage kann der Marktanpassungsfaktor demnach auch ein Vielfaches von 1 betragen.

Sonstige Auswirkungen von vertraglichen Vereinbarungen, die erheblich vom Üblichen abweichen (z.B. *eine fehlende Wertsicherungsklausel, ein Ausschluss einer Anpassung oder wirtschaftliche Vorteile, die sich für den Erbbauberechtigten ergeben, wenn er das Eigentum am Grundstück erlangt*) sind in der Regel zusätzlich zum Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen (Zu- bzw. Abschläge wegen besonderer vertraglicher Vereinbarungen).

Ein Gebäudewertanteil (*Wertanteil der baulichen Anlagen*) des Erbbaugrundstücks kann sich ergeben, wenn

- die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts erheblich übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.

Dieser Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks entspricht dem Wertvorteil, den der Grundstückseigentümer bei Beendigung des Erbbaurechts dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbaurechtsvertrags keinen oder nur einen Teil des bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags bestehenden Werts des Gebäudes an den Erbbauberechtigten zu vergüten hat. Die Höhe des Wertvorteils bestimmt sich zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungstichtag und ist auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen.

Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, so ergibt sich kein Gebäudewertanteil des Erbbaugrundstücks.

Mangels geeigneter Kaufpreise von Erbbaugrundstücken, d.h. Veräußerungen von erbbaurechtbelasteten Grundstücken zwischen Grundstückseigentümern und Erbbauberechtigten, konnten für den Kreis Kleve bislang keine Marktanpassungsfaktoren für Erbbaugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus abgeleitet werden.



9.8.2 Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus

Die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts im Rahmen der finanzmathematischen Methode stellt ein Bewertungsmodell dar, dem die Überlegung zu Grunde liegt, dass sich der Wert des Erbbaurechts aus einem Bodenwertanteil und einem Gebäudewertanteil zusammensetzt.

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts entspricht dem wirtschaftlichen Vorteil, den der Erbbauberechtigte ggf. dadurch erlangt, dass er entsprechend den Regelungen des Erbbauvertrags über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag leisten muss. Dieser ergibt sich aus der Differenz zwischen dem erzielbaren Erbbauzins und dem am Wertermittlungsstichtag angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks. Die Differenz ist mit Hilfe des Rentenbarwertfaktors (*Vervielfältigers*) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags zu kapitalisieren. Bei der Ermittlung des Bodenwertanteils ist, soweit Erschließungsbeiträge bereits entrichtet wurden, unabhängig davon, wer diese Beiträge gezahlt hat, vom erschließungsbeitragsfreien Bodenwert auszugehen.

Entspricht der erzielbare Erbbauzins der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, ergibt sich kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts. Übersteigt der erzielbare Erbbauzins die angemessene Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks, so ist kein Bodenwertanteil des Erbbaurechts anzusetzen. Der übersteigende Betrag stellt vielmehr eine wertmindernde Belastung des Erbbaurechts dar.

Wenn auf Grund vertraglicher Regelungen kein laufender Erbbauzins zu zahlen ist, ist zur Ermittlung des Bodenwertanteils der Betrag anzusetzen, der der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks entspricht.

Hat der Erbbauberechtigte aufgrund des Erbbaurechts das Grundstück bebaut oder war das Gebäude bei der Bestellung des Erbbaurechts bereits vorhanden, so ergibt sich ein Gebäudewertanteil (*Wertanteil der baulichen Anlagen*) des Erbbaurechts.

Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts ist in der Regel von dem ermittelten Sachwert bzw. Ertragswert des Gebäudes auszugehen.

Nach § 27 ErbbauVO hat der Grundstückseigentümer vorbehaltlich anderweitiger Vertragsvereinbarungen dem Erbbauberechtigten bei Ablauf des Erbbaurechtsvertrags eine Entschädigung zu zahlen, die sich nach dem Verkehrswertanteil des Gebäudes bemisst.

Eine Minderung des errechneten Werts des Gebäudes kann sich ergeben,

- wenn die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts übersteigt und
- dieses nicht oder nur teilweise zu entschädigen ist.



In diesem Fall mindert sich der Gebäudewert um den Anteil, der vom Grundstückseigentümer nicht zu vergüten ist, wobei sich die Ablaufentschädigung zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts nach den allgemeinen Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ergibt und auf diesen Zeitpunkt abzuzinsen ist. Übersteigt die Restnutzungsdauer des Gebäudes die Restlaufzeit des Erbbaurechts nicht oder ist dieses voll zu entschädigen, ergibt sich keine Minderung des Gebäudewertanteils des Erbbaurechts.

Zur Ableitung der Marktanpassungsfaktoren für Erbbaurechte des individuellen Wohnungsbaus hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve für insgesamt **23 auswertbare Kauffälle** jeweils einen Finanzmathematischen Wert (*FmW*) des Erbbaurechts gemäß Nr. 4.3.2.2 WertR berechnet, der sich aus dem Gebäudewertanteil und einem fiktiven Bodenwertanteil zusammensetzt. Letzterer bezeichnet den Wertvorteil, der sich ggf. aus der Differenz zwischen erzielbarem Erbbauzins und angemessener Bodenwertverzinsung ergibt. Der Gebäudewertanteil wurde mittels des Sachwertmodells der AGVGA, in dem die Wertansätze der Normalherstellungskosten 2000 (**NHK 2000**) zugrunde lagen, berechnet.

Die Finanzmathematischen Werte der **bebauten Erbbaurechte aus den Jahren 2011 und 2012** wurden ausgehend von folgenden Ansätzen berechnet:

- Herstellungskostenansatz: Sachwertmodell der AGVGA auf Basis der NHK 2000
- Länderfaktor für NRW: 1,0
- Regionalfaktor (*Kreis Kleve*): 0,9
- Gesamtnutzungsdauer der Gebäude: 80 Jahre
- Alterswertminderung: nach Ross
- Zuschlag für ausgebaute Spitzböden: abhängig von der Ausbaufäche
- besonders zu veranschlagende Bauteile und Außenanlagen: pauschalierte Zeitsachwerte
- Umrechnung der Wertansätze auf den Wertermittlungsstichtag:
Preisindex für Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk) in NRW
- Wertsicherungsklausel: liegt vor
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: 99 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages: mind. 40 Jahre
- Restnutzungsdauer des Gebäudes < Restlaufzeit des Erbbaurechts

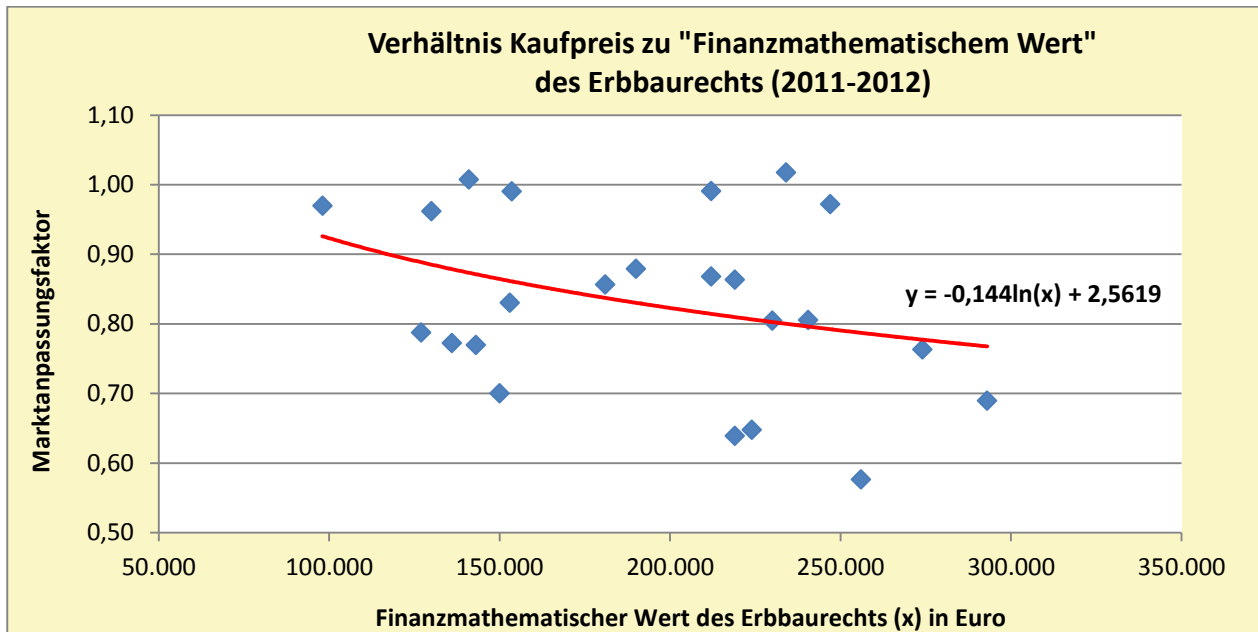
Anschließend wurden die Finanzmathematischen Werte den tatsächlichen Kaufpreisen gegenübergestellt, indem für jeden Kauffall ein Marktanpassungsfaktor entsprechend der nachgenannten Formel ermittelt wurde:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = \text{Kaufpreis} / \text{Finanzmathematischer Wert (FmW)}$$



Zur Schätzung des Marktanpassungsfaktors eines vorgegebenen Erbbaurechts in Abhängigkeit vom Finanzmathematischen Wert wurde auf Basis der ausgewerteten Kauffälle die folgende logarithmische Funktion abgeleitet:

$$\text{Marktanpassungsfaktor} = 2,5619 - 0,144 * \ln (\text{FmW})$$



Die exakte Höhe des Marktanpassungsfaktors ist objektspezifisch und von der vertraglichen Gestaltung des Erbbaurechtsvertrags (*Einschränkungen des Erbbauberechtigten, Restlaufzeit des Erbbaurechts etc.*) abhängig, sofern diese nicht schon in der Höhe des Erbbauzinses berücksichtigt sind.

Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts (x) in Euro	Marktanpassungsfaktor (y)
100.000	0,919
125.000	0,887
150.000	0,860
175.000	0,838
200.000	0,819
225.000	0,802
250.000	0,786
275.000	0,772
300.000	0,760

Der Verkehrswert für das Erbbaurecht errechnet sich wie folgt:

$$\text{Verkehrswert} = \text{„Finanzmathematischer Wert (FmW)“} * \text{Marktanpassungsfaktor}$$



Anwendungsbeispiel:

Annahmen

- Es ist der Verkehrswert eines Erbbaurechts an einem Einfamilienhausgrundstück zu ermitteln.	
- Bodenwert des unbelasteten unbebauten erschließungsbeitragsfreien Grundstücks:	60.000,-- €
- Wert der baulichen und sonstigen Anlagen:	100.000,-- €
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen:	50 Jahre
- Gesamtlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages:	99 Jahre
- Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrages:	40 Jahre
- jährlich erzielbarer Erbbauzins (<i>wertgesichert</i>):	748,95 €
- durchschnittlicher, aktueller Erbbauzinssatz:	3,0 %
- Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ($60.000,- € \times 3,00 \%$):	1.800,-- €

Wertermittlung

Bodenwertanteil des Erbbaurechts

Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ($60.000,- € \times 3,00 \%$):	1.800,00 €
vertraglich und gesetzlich jährlich erzielbarer Erbbauzins:	<u>748,95 €</u>
Differenz:	1.051,05 €
Vervielfältiger bei 40 Jahren Restlaufzeit / 3,00 % Verzinsung:	23,1148

Bodenwertanteil des Erbbaurechts:

24.295,-- €

(*Kapitalisierte Differenz = Bodenwertanteil $1.051,05 € \times 23,1148$*)

Verkehrswert des Erbbaurechts

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen (<i>Gebäudewertanteil</i>):	100.000,-- €
Bodenwertanteil des Erbbaurechts:	<u>24.295,-- €</u>
Finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts	124.295,-- €

ermittelter Marktanpassungsfaktor für Erbbaurechte: 0,89

Zwischensumme 110.623,-- €

Zu-/Abschläge (*aufgrund besonderer vertraglicher Vereinbarungen*): 0,-- €

Verkehrswert des Erbbaurechts (*gerundet*)

111.000,-- €



9.9 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 5,00 bis 9,00 €/m². Aufgrund der konzentrierten Ansiedlung von Gartenbaubetrieben in den Stadtgemeinden Straelen, Geldern und Kevelaer beträgt das durchschnittliche Wertniveau in diesen Gemeinden 8,00 €/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.

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

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 dem fast immer mindestens ein Grund für beeinträchtigende öffentliche Belange 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 (*Entfernung bis 1 km: 70% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes, Entfernung über 1 km: 50% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes*).

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO Bodenwert in €/m ²	wohlich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB	
		Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	120	84	60
Emmerich am Rhein	145	102	73
Goch	125	88	63
Kalkar	105	74	53
Kleve	150	105	75
Kranenburg	135	95	68
Rees	125	88	63
Uedem	100	70	50
Geldern	135	95	68
Issum	140	98	70
Kerken	145	102	73
Kevelaer	135	95	68
Rheurdt	140	98	70
Straelen	160	112	80
Wachtendonk	140	98	70
Weeze	95	67	48



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 hinausgehende 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 (*Entfernung bis 1 km: 35% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes, Entfernung über 1 km: 25% des gebietstypischen Wohnbaulandwertes*).

Stadt/Gemeinde	Gebietstypischer Wohnbaulandwert in mittlerer Wohnlage nach § 13 GAVO Bodenwert in €/m ²	wohnl./gewerblich genutzte Grundstücke im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB	
		Entfernung	
		bis 1 km	über 1 km
Bedburg-Hau	120	42	29
Emmerich am Rhein	145	51	36
Goch	125	44	30
Kalkar	105	37	26
Kleve	150	53	38
Kranenburg	135	47	35
Rees	125	44	31
Uedem	100	35	25
Geldern	135	47	34
Issum	140	49	35
Kerken	145	51	36
Kevelaer	135	47	34
Rheurdt	140	49	35
Straelen	160	56	40
Wachtendonk	140	49	35
Weeze	95	33	24

§ 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.



10. Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

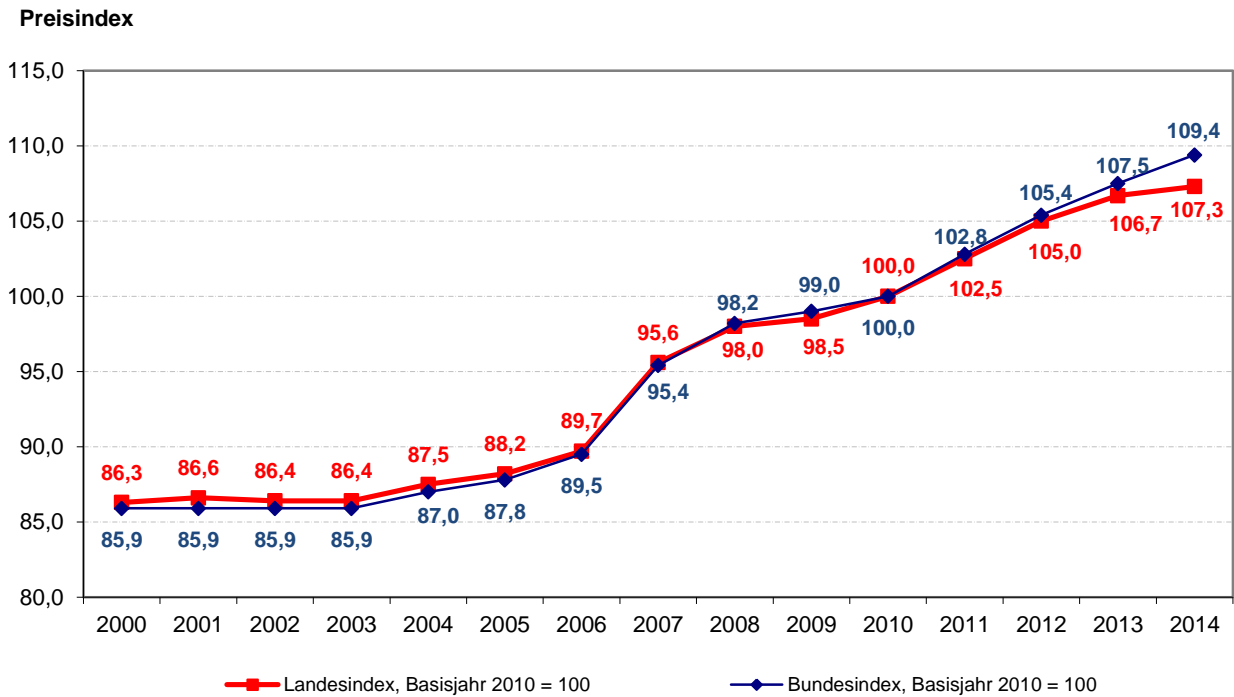
Die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt unterliegt einer Fülle von unterschiedlichen Einflussfaktoren. Hierzu zählen steuerpolitische Regelungen und wirtschaftlicher Strukturwandel, ebenso wie Bewegungen am Kapitalmarkt (z.B. *Veränderung des Leitzinses*) oder Veränderungen der Mieten, Baupreise und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

Der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen im Bundesgebiet ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 1,8% gestiegen (2013 = 2,0%) und der Baupreisindex für den Neubau von Wohnungen in NRW ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 0,6% gestiegen (2013 = 1,6%). Die Nettomieten für Alt- und Neubauwohnungen stiegen im Landesdurchschnitt um rd. 1,8% (2013 = 1,6%) und auch der Verbraucherpreisindex NRW stieg im gleichen Zeitraum um 1,1% (2013 = 1,6%).

Der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) 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 IT.NRW wird die Empfehlung ausgesprochen bei neu abzuschließenden Verträgen darauf zu achten. Bei bestehenden Verträgen mit langer Restlaufzeit sollte umgestellt werden.

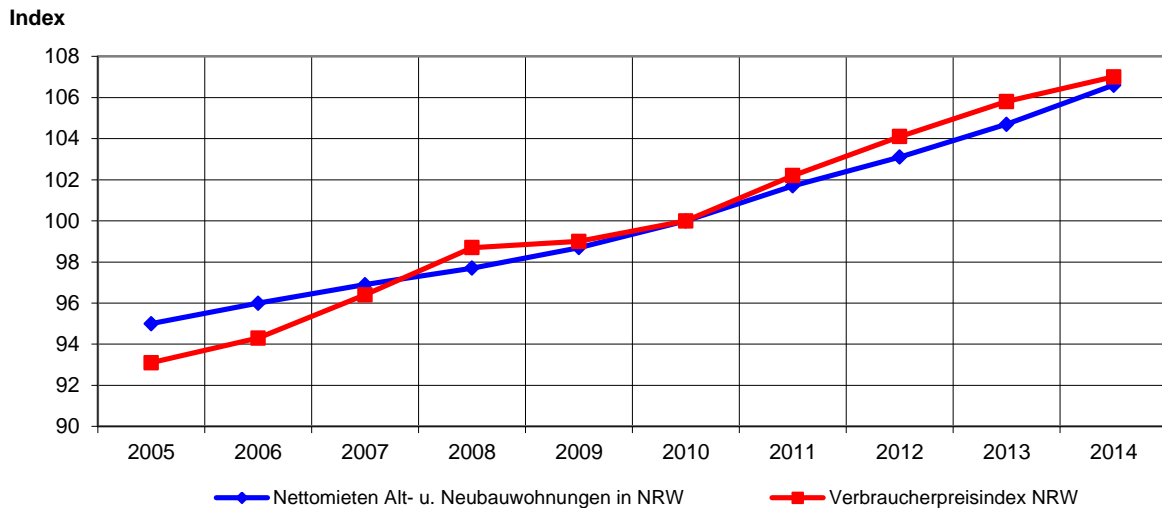


Preisindizes für den Neubau von Wohnungen in NRW / im Bundesgebiet
Basisjahr 2010=100



Quellen: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik / Statistisches Bundesamt

Preisindizes für Wohnungsmieten und Lebenshaltung NRW
bezogen auf das Basisjahr 2010



Jahr	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nettomieten Alt- und Neubauwohnungen in NRW (Kaltmiete ohne Nebenkosten und Garagennutzung)	95,0	96,0	96,9	97,7	98,7	100,0	101,7	103,1	104,7	106,6
Verbraucherpreisindex NRW	93,1	94,3	96,4	98,7	99,0	100,0	102,2	104,1	105,8	107,0

Quelle: Information und Technik Nordrhein-Westfalen, Geschäftsbereich Statistik



11. Sonstige Angaben

11.1 Mitglieder des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Kleve Stand 01.01.2015

Vorsitzender

Wilbert, Norbert Dipl.-Ing., Kreisvermessungsoberamtsrat

Stellvertreter

Janssen, Wolfgang Dipl.-Ing., Kreisvermessungsrat

Hüttner, Georg Dipl.-Ing. für Vermessung i.R.

Ehrenamtliche Gutachter

Baumgärtner, Gerd	öffentlich bestellter u. vereidigter landwirtschaftlicher Sachverständiger
Eck, Andreas	Immobilienbetriebswirt
Flintrop, Helmut	Dr.-Ing., Architekt u. öffentlich best. u. vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebaute Grundstücken
Forthmann, Hermann	Architekt
Hoenselaar, Michael	Immobilienkaufmann
Hout, Hans	Dipl.-Ing., Bauunternehmer
Lukassen, Richard	Immobilienkaufmann
Muysers, Heinz	Dipl.-Ing., Architekt
Opgenorth, Markus	Immobilienökonom
Schoofs, Heribert	Immobiliengutachter CIS Hyp. Zert.
Thelosen, Gerhard	Dipl.-Ing., Bauunternehmer u. öffentl. best. u. vereidigter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden
Völling, Klaus	Dr.-Ing., Architekt u. öffentlich best. u. vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauter Grundstücken
Wehren, Wilhelm	Dr., Landwirtschaftsdirektor a.D.
Zech, Günter	Dipl.-Ing., Architekt

Ehrenamtliche Gutachter von den zuständigen Finanzbehörden

Flintrop, Johannes	Steueroberamtsrat
Kuczewski, Rüdiger	Steueroberamtsrat

Stellvertreter

Bäcker, Helmut	Steueramtmann
Wilmsen-Himmes, Hiltrud	Steueramtfrau



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 Rechtsprechungen 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 in der derzeit gültigen Fassung

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.
- d) je Antrag **bis zu 50 Prozent** der Gebühr nach Tarifstelle 7.1.1, wenn gemeinsam bewertete Objekte verschiedener Anträge die gleichen wertbestimmenden Merkmale besitzen.

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
auf Basis des Zensus vom 9. Mai 2011
Stand 31.12.2013

Gesamtfläche 1.232 km²

Davon sind ca.

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

Stadt / Gemeinde	Fläche km ²	Wohnbevölkerung	Einwohner je km ²
Bedburg-Hau	61	12.689	207,0
Emmerich am Rhein	80	30.105	375,7
Geldern	97	33.064	341,3
Goch	115	33.063	286,6
Issum	55	11.876	217,3
Kalkar	88	13.670	154,9
Kerken	58	12.401	213,8
Kvelaer	101	27.635	274,8
Kleve	98	48.172	492,6
Kranenburg	77	10.234	133,0
Rees	110	21.303	194,3
Rheurdt	30	6.665	222,1
Straelen	74	15.668	211,5
Uedem	61	8.128	133,4
Wachtendonk	48	7.898	164,1
Weeze	79	10.127	127,4
Kreis Kleve	1.232	302.698	245,7
Reg.-Bez. Düsseldorf	5.290	5.088.748	961,9
Nordrhein-Westfalen	34.082	17.571.856	515,6



Anhang

A) Beschreibung der Gebäudestandards für Ein- und Zweifamilienhäuser
 entsprechend Tabelle 1 der Anlage 2 der Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Kosten- gruppe	1	2	3	4	5	Wägungs- anteil in %
Außen- wände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk, Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrge-schossige Glasfassaden, Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten / Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung nach ca. 1995	glasierte Tondachziegel, Flachdach- ausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden- Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurch- schnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrenzung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendach- konstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer, Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außen- türen	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnen- schutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innen- wände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putz/Lehmputze, einfache Kalkanstriche, Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte oder geschwun-gene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akkustikputz, Brandschutzverkleidung, raumhohe aufwendige Türelemente	11
Decken- konstruk- tion und Treppe	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken, Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahl- beton oder Stahl, Hartholz- treppeanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenverkleidungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppeanlage mit hochwertigem Geländer	11
Fuß- böden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung; Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzo-belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär- einrich- tungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	9
Hei- zung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwand- thermen, Nachtstromspeicher- Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
sonstige techn. Ausstatt- ung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI- Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6



B) Ermittlung des Modernisierungstyps

1. Punktetabelle zur Ermittlung des Modernisierungsgrades

Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter als 5 Jahre zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	max. Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2
Modernisierung der Heizungsanlage	2
Wärmedämmung der Außenwände	4
Modernisierung von Bädern	2
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln. Hierfür gibt die folgende Tabelle Anhaltspunkte.

Modernisierungsgrad	
≤ 1 Punkt (0 – 1)	= nicht modernisiert
4 Punkte (2 – 5)	= kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte (6 – 10)	= mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte (11 – 17)	= überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte (18 – 20)	= umfassend modernisiert

2. Ermittlung des Modernisierungstyps aufgrund des Modernisierungsgrades

Bei einem **Gebäudealter** ≥ 26 Jahre ergibt sich der Modernisierungstyp entsprechend der folgenden Zuordnung.

Modernisierungsgrad	Modernisierungstyp
1 = nicht modernisiert oder 2 = kleine Modernisierungen	1 = baujahrtypisch
3 = mittlerer Modernisierungsgrad oder 4 = überwiegend modernisiert	2 = teilmodernisiert
5 = umfassend modernisiert	3 = neuzeitlich