



GUTACHTEN

über den Verkehrswert i.S.d. § 194 BauGB

ETW Nr. 18, Stresemannstraße 11,13, 15 in 47906 Kempen

-nur nach dem äußeren Eindruck, eine Besichtigung des Objektes von innen war nicht möglich-



Sicht von der Hauseingangsseite (mit Markierung der Wohnung)



Gartenseitige Ansicht (mit Markierung der Wohnung)

Verkehrswert zum 17.06.2026 : 121.000,00 EURO

Auftraggeber: **Amtsgericht Kempen
Zwangsversteigerungsabteilung
Hessenring 43
47906 Kempen**

Geschäftsnummer: **35 K 1/26**

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus	~ 71 m²	---	---	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
Kempen	7112	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
Kempen	40	284	~ 109 m² (40,14/1.000 MEA an 2.726 m²)

Es bestehen:

☐	Rechte	☐	sozialrechtliche Bindungen
☒	Lasten, Beschränkungen	☐	Mietvertrag
☐	Baulasten	☐	Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG	3
2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2 allgemeine Lage-Daten	4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1 Allgemeines	8
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion	8
3.2.1 Ausführungen	8
3.2.2 äußere Ausstattung	9
3.2.3 innere Ausstattung	9
3.2.4 Bäder	9
3.2.5 Toiletten	9
3.2.6 Küchen	9
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	9
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	9
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3 Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1 Heizungsanlage	11
3.3.2 Warmwasserbereitung	11
3.3.3 sanitäre Installation	11
3.3.4 Elektroinstallation	11
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4 Außenanlagen	11
3.5 Zubehör	12
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3 vorhandene Mängel	12
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4. BERECHNUNGEN	13
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	14
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	16
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	17
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	17
6. ANHANG	18
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	18
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	18
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	19
6.4 verwendete Literatur	19
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	19

Seitenzahl: 29 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 42692)

Ausfertigungen: 3 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber: **Amtsgericht Kempen**
Zwangsversteigerungsabteilung
Hessenring 43
47906 Kempen

Geschäftsnummer: **35 K 1/26**

Verwendung: Zwangsversteigerungsverfahren

Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.
Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

**Bewertungs-
grundlagen:**
(objekt-
bezogen)

Dokument:

- Grundbuchauszug
- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)
- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten
- Angaben aus dem Altlastenkataster
- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses
- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses
- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS
- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes
- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes
- Bauzeichnungen im M 1:100
- Mietpreisspiegel
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen

vom:

05.02.2026

03.07.2026

28.04.2026

27.05.2026

29.04.2026

29.04.2026

28.04.2026

Besichtigung: 12.05.2026, 27.05.2026, 17.06.2026

Teilnehmer:

- Jessica Borsch - Verfahrensbevollmächtigte
- Stefan Mengden – Sachverständiger
- Andrea Mengden – Mitarbeiterin des Sachverständigen

**Bei der
Besichtigung
wurden:**

- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,
- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und
- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.

**Besonderheiten
hinsichtlich des
Auftrags:**

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mitgeschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Eigentumswohnung im Mehrfamilienhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 71 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> ---	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Kempen	<i>Blatt-Nr.:</i> 7112	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Kempen	<i>Flur:</i> 40	<i>Flurstück(e):</i> 284	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> ~ 109 m² (40,14/1.000 MEA an 2.726 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Randgebiet der Stadt Kempen mit insgesamt rund 35.000 Einwohnern, in einem Wohngebiet, das aus einer Vielzahl von zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern aber auch Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bebaut ist. Das Wohngebiet selber ist geprägt durch eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Grünanteil. Das Stadtzentrum Kempens erreicht man nach ca. 2 km sowohl über eine fußläufig erreichbare Busverbindung als auch über das Straßennetz. Die Stadt Kempen bietet sämtliche Annehmlichkeiten einer Stadt dieser Größenordnung mit Läden, Gastronomie, Kirchen, Kindergärten, Schulen, Kultureinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und einen Bahnhof, über den die Stadt an das Fernschienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden ist. Über das gut ausgebaute Landstraßennetz sind umliegende Städte wie Viersen, Mönchengladbach und Krefeld schnell zu erreichen, die nächste Autobahnanschluss-Stelle liegt in ca. 3 bis 4 km Entfernung und verbindet Kempen mit den nächstgrößeren Städten Duisburg und Düsseldorf, dem Ruhrgebiet und den Niederlanden.
-------------------------	--

2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	17.06.2026
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1965 angegeben.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird durch die Annahme durchgeführter und geplanter (Dachsanierung) Modernisierungsmaßnahmen von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1976, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. KE-006 <i>Ausweisungen</i>	Reines Wohngebiet; viergeschossige Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,25; Geschossflächenzahl GFZ 1,0; Baugrenzen; Baulinien, textliche Festsetzungen Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
<i>Genehmigungsstand</i>		Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>		Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „40,14/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Kempen, Flur 40, Flurstück 284, Größe 2.726 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss rechts und einem Kellerraum im Haus Stresemannstraße 13 (Nr. 18 des Aufteilungsplanes). Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern xxx bis xxx ausschließlich dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 30. Mai 1990 Bezug genommen. Eingetragen am 13. August 1980.“
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>		In Abteilung Nr. II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „Lfd.-Nr. 1, Grundstück 1: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Stadt Kempen, des Inhalts, dass die auf dem nebenbezeichneten Grundstück erstellte Wohnung nur durch die Fernheizung beheizt werden darf. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 09. September 1964 eingetragen am 7. Oktober 1964 in Blatt 3213 bzw. 13. Oktober 1965 und mit dem belasteten Miteigentumsanteil Blatt 3183 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter xxx bis xxx ausschließlich dieses Blattes) übertragen am 13. August 1990.“ Der hier beschriebenen Belastung wird hier kein Werteinfluss beigemessen, da sie die Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit des Grundstückes nicht oder nur unerheblich beeinflusst.
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>		Die Stadt Kempen, Fachbereich Bauordnungsamt, teilt am 03.07.2026 mit, „dass auf dem o.g. Grundstück keine Baulasten i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind.“
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>		Die Stadt Kempen, Fachbereich Amt für Soziales und Senioren, teilt am 30.04.2026 mit, „dass für das ... Objekt keine Sozialbindung nach den Vorschriften des Wohnraumförderungs- und -nutzungsgesetz NRW WFNG NRW besteht.“
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>		sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteinflüsse</i>		sind nicht erkennbar oder bekannt



Verkehrs-Erschließung	Das Bewertungsobjekt ist über die Stresemannstraße erschlossen. Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt, teilt am 27.05.2026 mit, „dass das ... Grundstück an einer Straße liegt, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) fallen nicht mehr an.“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
techn. Erschließung	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Fernwärme und Telefon. Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt, teilt am 27.05.2026 mit, „dass für das ... Grundstück Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) nicht mehr anfallen.“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenausbau	Die Stresemannstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen und Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.
Grundstücksform	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Kempen, Fachbereich Untere Bodenschutzbehörde, teilt uns am 29.04.2026 mit, „dass das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreis Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen mir keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.“ Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.



2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Krefeld hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 360 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet bei ein- bis achtgeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer Grundstücksgröße von rund 625 m ² ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2026 einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 % für vermietetes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,4 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2026 = 140,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. Quartal)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2026 für Wohnungseigentum keine Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen.
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Bodenrichtwertportal „Boris.nrw“ einen Immobilienpreiskalkulator implementiert; hiernach ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Vergleichswert in Höhe von rund 2.020 €/m ² Wohnfläche. Es wird jedoch ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass der solchermaßen ermittelte Wert nicht den Verkehrswert darstellt. Er wird daher hier lediglich nachrichtlich angegeben.



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Besichtigung festgestellt werden konnte. Einzelne Bauteile oder Räume können hiervon abweichen, ohne dass dies Einfluss auf die Wertermittlung hat. Grundsätzlich empfiehlt sich das Öffnen, Freilegen und Besichtigen sämtlicher verdeckter Bereiche zur Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Derartige Untersuchungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtens und werden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Gebäudeenergiegesetzes, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen. Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben konnten. Ein generelles Asbestverbot gilt erst seit 1993. Insbesondere in den 1960-er und 1970-er Jahren wurde Asbest häufig in Baustoffen eingesetzt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Wohnung Nr. 18 im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Stresemannstraße 13 Die Eigentumsanlage besteht aus drei Mehrfamilienhäusern (Hs-Nr. 11, 13 und 15) mit insgesamt 24 Wohneinheiten.
<i>Geschlosszahl</i>	vier Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1965 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird durch die Annahme durchgeführter und geplanter (Dachsanierung) Modernisierungsmaßnahmen von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1976, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	ETW Nr. 18: Flur, Küche, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Kinderzimmer, Abstellraum, Wohnzimmer, Loggia

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.

Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	mit rotem Klinkermauerwerk und teilweise grauen Natursteinplatten belegt
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz Wohnungseingangstür: Blockrahmentür
<i>Außenfenster</i>	Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: Beton-Flachdach
<i>Dachdeckung</i>	Annahme: bituminöse Abdichtung und Kiespressung
<i>Dachaufbauten</i>	Aufzugüberfahrt
<i>Innenwände</i>	Annahme: massive oder Gipskartonplatten
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	rückseitige Loggien
<i>Umwehrungen</i>	Stahlgeländer mit geschlossenen Füllungen
<i>Fensterbänke</i>	außen: Betonstein, innen: Annahme Naturstein

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	Annahme: mit Tapete belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: Laminat oder Fliesen
<i>Treppenbeläge</i>	Natursteinplatten
<i>Türen u. Fenster</i>	Annahme: Holzwerkstofftüren
<i>Art der Beheizung</i>	Fernwärme
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Fernwärme
<i>Wasser</i>	Annahme: in Küche und Badezimmer vorhanden
<i>Strom</i>	vorhanden
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	nicht vorhanden
<i>Gas</i>	nicht vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Annahme: Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Badewanne oder Dusche
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizung

3.2.5 Toiletten – keine weitere Gäste-Toilette vorhanden

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	Annahme: mit Tapete belegt, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	keine
------------	-------

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	nachträglich angebrachte Hauseingangsüberdachung aus Glas mit Edelstahlbefestigung
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine



3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Hinweis: In Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung von innen können teilweise nur Annahmen getroffen werden.

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

Die technischen Einrichtungen des Grundstücks und der baulichen Anlagen (Heizung, Lüftung, sanitäre Installation, Elektro-Installation, Daten-, Satelliten-, Kabel- oder sonstige Technik) wurden keinerlei Funktionsprüfung unterzogen. Aussagen zur Funktionsfähigkeit der Gebäudetechnik, zu etwaigen Korrosions- und sonstigen nicht sichtbaren Schäden können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Fernwärme
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Fernwärme
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	unbekannt
<i>Beförderungstechnik</i>	Aufzug BJ 1965 – Modernisierung 2022
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt
<i>elektromech. Einr.</i>	unbekannt
<i>medientechn. Einr.</i>	Gegensprech- und Türöffnungsanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Hinweis: In Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung von innen können teilweise nur Annahmen getroffen werden.

<i>Heizung</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>sonstige Technik</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach“ angenommen.		

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Von der Stresemannstraße führt ein gepflasterter Weg bis zur Hauseingangstür. Über eine kleine Stufe gelangt man auf das überdachte Hauseingangspodest aus Granit.
<i>Außenanlagen</i>	Vor dem Haus wurde ein schmaler Grünstreifen, Pflanzbeete mit Sträuchern und ein gepflasterter Fahrradstellplatz angelegt. Der hintere Gartenbereich besteht aus Rasenfläche und an den Seiten wurden Beete mit Sträuchern, Büschen und Bäumen gepflanzt. Eingefriedet ist das Grundstück durch eine Hecke.
<i>Terrassenbereiche</i>	Den Eigentumswohnungen sind keine Terrassenbereiche zugeordnet.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.



3.5 Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist nicht erkennbar.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen.

Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.

Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschläglich ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

An Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

Hinweis: In Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung von innen kann zum Zustand der Wohnung und zu einem möglichen Sanierungs- oder Renovierungsstau dort keine Angabe gemacht werden.

- einfach verglaste Flurfensterverglasung
- Renovierungsstau in Hausflur und Keller
- Sanierung des Hausdaches geplant

Die einfach verglasten Flurfenster und der Renovierungsstau in Hausflur und Keller sind in der Wahl der Ausstattungsklasse bzw. der erforderlichen Instandhaltungsrücklage (Ertragswertverfahren) ausreichend berücksichtigt.

Die Dachsanierung wird durch die Hausverwaltung mit einer Größenordnung von rund 200.000 € beziffert; der Betrag kann nicht vollständig aus der aufgebauten Erhaltungsrücklage gedeckt werden und muss über eine Sonderumlage finanziert werden. Die diesbezügliche Belastung beziffert sich für das Bewertungsobjekt auf rund $(200.000 \text{ €} \cdot 40,14/1.000 =) 8.000 \text{ €}$ und wird bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Das sodann sanierte Dach wird bei der Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer als nutzungsdauerverlängernde Modernisierungsmaßnahme berücksichtigt (s. „Gesamt- und Restnutzungsdauer“ auf Seiten 4 und 12).

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene Eigentumswohnung mit rund 71 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Kempen.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 4.2 (Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der ImmoWertV.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhäuser, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,96 für die durchschnittliche Wohnungsgröße von rund 71 m² in Ansatz gebracht.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird durch die Annahme durchgeführter und geplanter (Dachsanierung) Modernisierungsmaßnahmen von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1976, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 700,00 €/m² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 7,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 25 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.
<i>Hausgeld</i>	Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan für das Wohnungseigentum zurzeit 308,00 €, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt zusätzliche 179,00 €. Die monatliche Gesamtkosten betragen incl. Hausgeld und Zuführung zur Rücklage 487,00 €. Hierin sind sowohl die nach BetrKVo umlagefähigen als auch die nicht umlagefähigen Kosten enthalten.
<i>Heizkosten</i>	Die Heizkosten sind laut Wirtschaftsplan mit zurzeit rund 1.353,47 € pro Jahr im o.g. Hausgeld enthalten.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2026	Baupreisindex:	140,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
-------------	---------------------	------------------	------

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 18 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,04014
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus	Typ nach NHK:	4.2
	Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach, teils mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	700,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel ca. 71 m²	Korrekturfaktor:	0,96
Grundrissart:	zweispännig	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1976	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	7,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	672,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)

Der Bodenwert wird – soweit derartige Daten vorliegen – als Vergleichswert aus tatsächlich realisierten Kaufpreisen anderer Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzbarkeit, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt und ihrer sonstigen wertbestimmenden Merkmale hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen.

Die Gutachterausschüsse der Städte und Kreise führen Kaufpreissammlungen, die Ableitungen entsprechender Vergleichswerte zulassen, und setzen hieraus Bodenrichtwerte fest, die in einer Bodenrichtwertkarte veröffentlicht werden.

In Fällen, in denen direkte, zeitnahe Vergleichspreise nicht vorliegen, müssen gegebenenfalls Preise anderer vergleichbarer Lagen zu Vergleichszwecken herangezogen oder ältere Werte über diesbezügliche Indizes hochgerechnet werden.

Gegebenenfalls sind Unterschiede in den wertbestimmenden Lagemerkmale durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 284	0,04014	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf	B-Plan KE-006: WR; IV; GRZ 0,25; GFZ 1,0	
Teilflächengröße 1:	109,00 m²	0,04014	MEA an m² 2.726,00
Bodenrichtwert 1:	360,00 EUR/m²	W; I-VIII; GFZ 1,2	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	360,00 EUR/m²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	360,00 EUR / m²	* 109,00 m²	= EUR 39.240,00

Bodenwert gesamt	= EUR 39.240,00
-------------------------	------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 39.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert. Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen. Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

Entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR XXX.000,00

4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag

Im Ertragswertverfahren wird das Grundstück ausschließlich nach dem aus ihm zu erzielenden Ertrag bewertet. Es eignet sich insofern insbesondere für z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, während es im Rahmen einer Wertermittlung für ein Einfamilienhaus in der Regel nur zu Kontrollzwecken durchgeführt wird. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert bedarf, da er sich aus ortsüblichen, nachhaltig zu erzielenden Mieten ableitet, in der Regel nicht der Korrektur durch Marktanpassungsfaktoren.

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12 Monate
Anlage 1						
ETW 18 im Mehrfamilienhaus	71,00	qm	*	7,50	EUR/qm	= EUR 6.390,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 6.390,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	16,00	%	*	6.390,00	EUR	= EUR -1.022,40
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	6.390,00	EUR	= EUR -127,80
Verwaltungskosten ca.	6,87	%	*	6.390,00	EUR	= EUR -439,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	24,87	%	*	6.390,00	EUR	= EUR -1.589,20
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 4.800,80
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 284 mit 109 m² Größe bei 360 EUR/m²)						
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	39.240,00	EUR	= EUR -784,80
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 4.016,00
Baujahr der Anlage: 1976; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 2 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 22,40						
Ertragswert Anlage 1 (ETW 18 im Mehrfamilienhaus)	4.016,00	EUR	*	22,40		EUR 89.958,40
Baumängel und -schäden						EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1						EUR 39.240,00
ETW 18 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil						EUR 129.198,40

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	129.198,40
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 129.000,00



4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag

Das Sachwertverfahren zielt nicht auf die zu erwartende Rendite ab, sondern auf den Herstellungswert eines Objektes. Es eignet sich demzufolge besonders für z.B. Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, da hier häufig andere Gesichtspunkte, die keinen wirtschaftlichen Hintergrund haben, eine Kaufentscheidung prägen können. Hier sei zum Beispiel auf den „Liebhaberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

§§ 35-39, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

Anlage 1

ETW 18 im Mehrfamilienhaus	124,00 qm	*	672,00 EUR/qm	=	EUR	83.328,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	4.166,40 EUR	=	EUR	4.166,40

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1976; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters um:	63 %	=	EUR	-55.121,47
--------------------------------	------	---	-----	------------

Anlage 1 (ETW 18 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.2)	=	EUR	32.372,93
---	---	-----	-----------

Indizierung von:	32.372,93 EUR	/	70,82	*	140,30	=	EUR	64.133,32
------------------	---------------	---	-------	---	--------	---	-----	-----------

Baumängel und -schäden	=	EUR	hier keine
------------------------	---	-----	------------

Bodenwert Teilfläche 1	=	EUR	39.240,00
------------------------	---	-----	-----------

ETW 18 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil	EUR	103.373,32
---	------------	-------------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	103.373,32
---	------------	-------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 103.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrensweg des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.

Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des interessentenkreises.

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheitert das Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

Im Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).

Das Sachwertverfahren bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **XXX.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **129.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **103.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Wohnungseigentum in einer größeren Wohnungseigentumsanlage ein Ertragswertobjekt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	129.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 8.000,00
Zwischensumme:	EUR	121.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	121.000,00
(in Worten: einhunderteinundzwanzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.704
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		18,9

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden.

Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Freitag, 17. Juli 2026



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW

ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung

staatl. anerk. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz

Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld

Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohnflächen

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgt hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie darf jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Flur		0,970	3,510	1,510	5,141	
zuzüglich		0,970	1,010	2,125	2,082	7,223
Küche		0,970	1,885	3,760	6,875	6,875
Eltern		0,970	3,385	4,260	13,987	
abzüglich		-0,970	1,120	0,500	-0,543	13,444
Abstellraum		0,970	2,260	1,010	2,214	2,214
Bad		0,970	2,260	1,885	4,132	4,132
Kind		0,970	3,385	3,260	10,704	10,704
Wohnraum		0,970	3,885	6,385	24,062	24,062
Loggia dazu zu 1/2		0,500	3,135	1,240	1,944	1,944
						70,598

Wohnfläche ETW 18 im Mehrfamilienhaus gesamt:

71 qm

6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)

Die Berechnung der Bruttogrundflächen und der Bruttorauminhalte erfolgen hier mit einer zum Zwecke der Wertermittlung ausreichend großen Genauigkeit; sie dürfen jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft zur Vertragsgrundlage bei Transaktionen oder Vermietungen verwendet werden. Die Bruttorauminhalte werden nur nachrichtlich angegeben, da sie üblicherweise bei Anwendung der NHK auf die Wertfindung keinen Einfluss haben.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	0,040140	1,000	50,570	12,615	2,500	25,607	1,000	64,017
abzüglich	0,040140	-1,000	18,865	1,000	2,500	-0,757	-1,000	-1,893
Erdgeschoss	0,040140	1,000	50,570	12,615	2,750	25,607	1,000	70,419
abzüglich	0,040140	-1,000	18,865	1,000	2,750	-0,757	-1,000	-2,082
1. Obergeschoss	0,040140	1,000	50,570	12,615	2,750	25,607	1,000	70,419
abzüglich	0,040140	-1,000	18,865	1,000	2,750	-0,757	-1,000	-2,082
2. Obergeschoss	0,040140	1,000	50,570	12,615	2,750	25,607	1,000	70,419
abzüglich	0,040140	-1,000	18,865	1,000	2,750	-0,757	-1,000	-2,082
3. Obergeschoss	0,040140	1,000	50,570	12,615	2,750	25,607	1,000	70,419
abzüglich	0,040140	-1,000	18,865	1,000	2,750	-0,757	-1,000	-2,082
						124,248		335,471
qm BGF und cbm BRI ETW 18 im Mehrfamilienhaus gesamt:						124		335
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) In Kraft getreten am 4. August 2018 und am 1. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421); geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193), in Kraft getreten am 10. April 2019; Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020; Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Dezember 2020 (GV. NRW. S. 1109), in Kraft getreten am 8. Dezember 2020; Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), in Kraft getreten am 2. Juli 2021; Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021; Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - **ImmoWertA**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 28.04.2026
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.07.2026
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.05.2026
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 29.04.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 30.04.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 29.04.2026



**Kreis Viersen
Katasteramt**

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

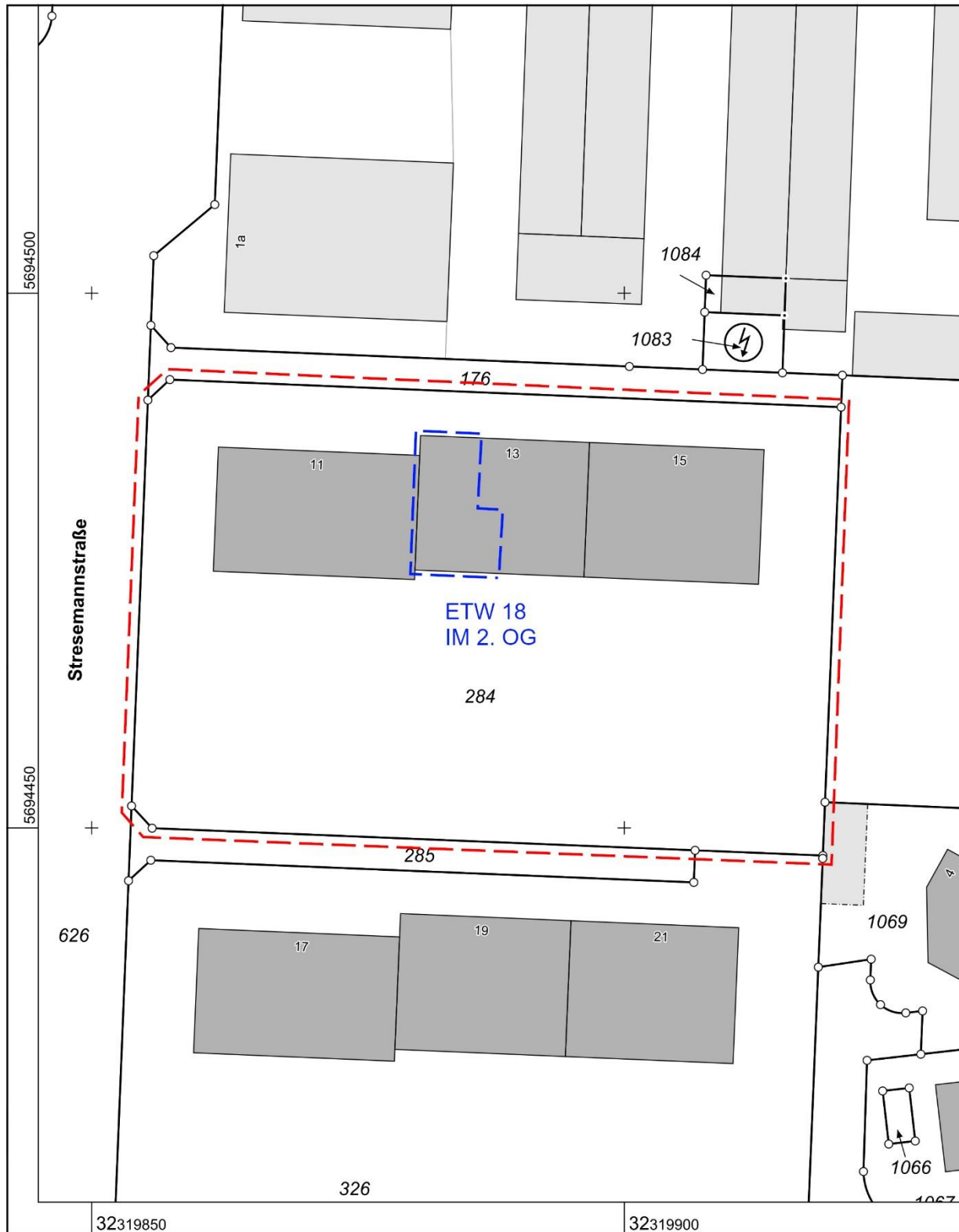
Erstellt: 28.04.2026

Flurstück: 284

Flur: 40

Gemarkung: Kempen

Stresemannstraße 13 u.a., Kempen



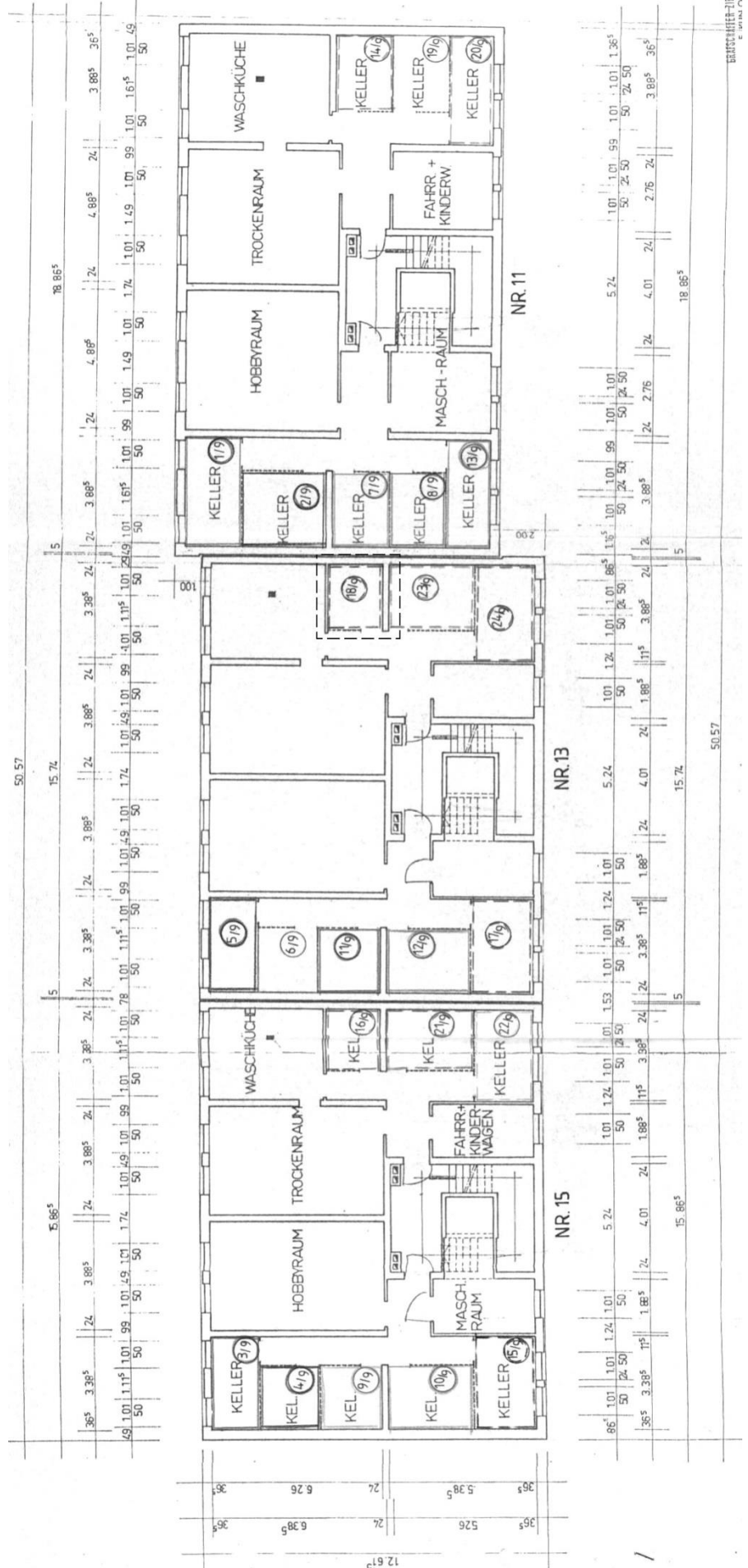
Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

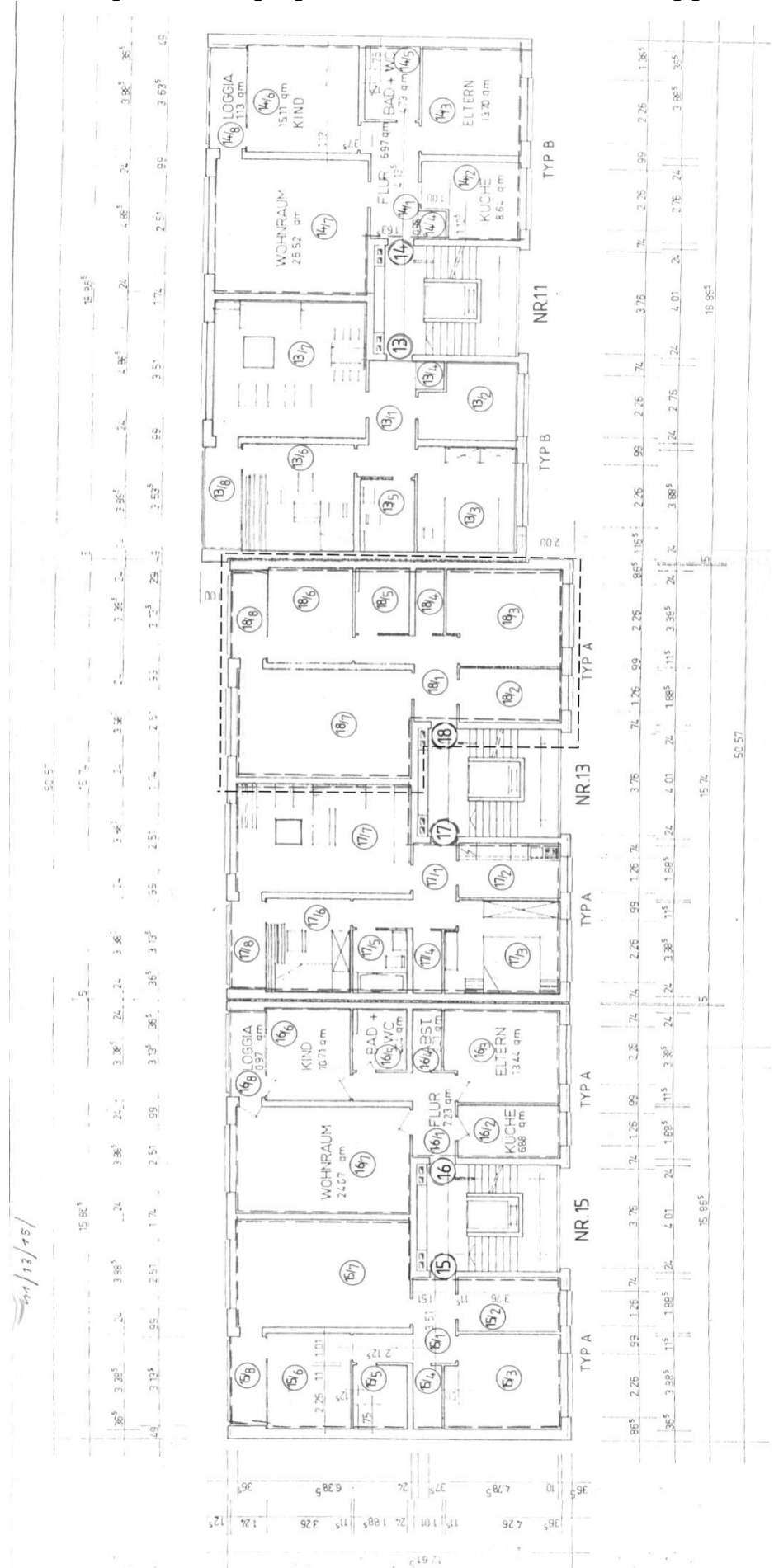


Grundriss Kellergeschoss mit Markierung des Kellerraums 18, ohne Maßstab, Darstellung gedreht:





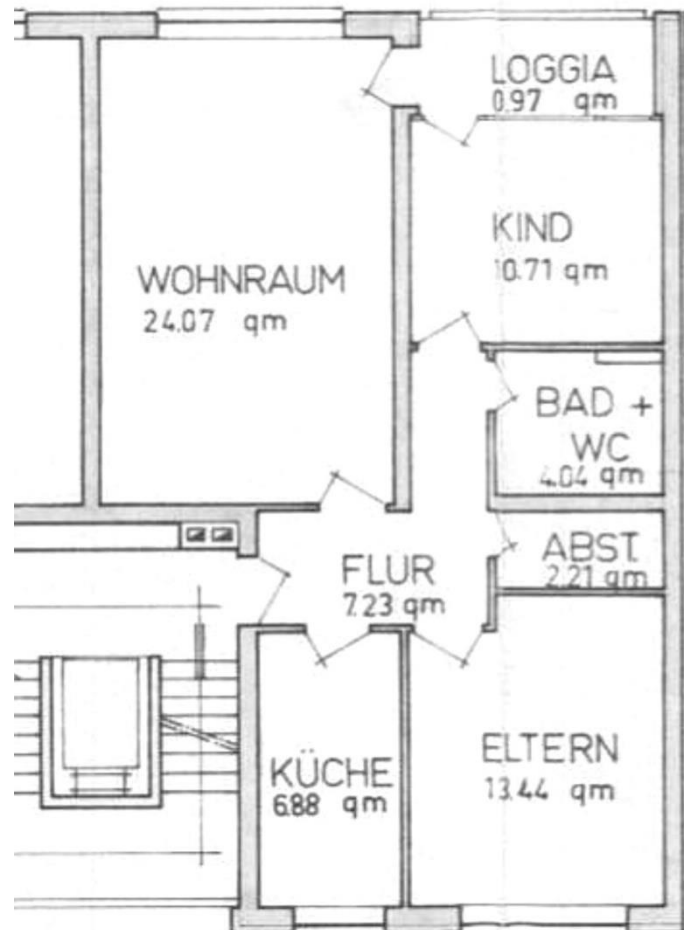
Grundriss 2. Obergeschoss mit Markierung des Wohnungseigentums 18, ohne Maßstab, Darstellung gedreht:





Ausschnitt Grundriss 2. Obergeschoss, Wohnungsgrundriss, ohne Maßstab:

24	3.88 ⁵	24	3.38 ⁵	24
1.74	2.51	99	3.13 ⁵	36 ⁵



3.76	74	1.26	99	2.26	74
4.01	24	1.88 ⁵	11 ⁵	3.38 ⁵	24

Schnittzeichnung mit Markierung der Lage des Wohnungseigentums 18, ohne Maßstab:

