



G U T A C H T E N

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

Doppelhaushälfte mit Garage, Drosselweg 12 in 47906 Kempen



Straßenseitige Ansicht



Eingangsbereich

Verkehrswert zum 20.08.2024 : 205.000,00 EURO

<i>Auftraggeber:</i>	Amtsgericht Kempen Zwangsversteigerungsabteilung Hessenring 43 47906 Kempen	<i>Geschäftsnummer:</i> 035 K 004/22
----------------------	--	---

<i>Gebäudeart:</i> Doppelhaushälfte	<i>Wohnfläche:</i> ~ 74 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Garage	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
---	---	----------------------------------	--	--

<i>Grundbuch von:</i> Kempen	<i>Blatt-Nr.:</i> 2436	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt
--	----------------------------------	--

<i>Gemarkung:</i> Kempen	<i>Flur:</i> 18	<i>Flurstück(e):</i> 229	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 233 m²
------------------------------------	---------------------------	------------------------------------	---

Es bestehen:

<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
<input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input type="checkbox"/> Mietvertrag
<input type="checkbox"/> Baulasten	<input type="checkbox"/> 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)	6
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	7
3.2.1	Ausführungen	7
3.2.2	äußere Ausstattung	8
3.2.3	innere Ausstattung	8
3.2.4	Bäder	8
3.2.5	Toiletten	8
3.2.6	Küchen	8
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	8
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	8
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	9
3.3.1	Heizungsanlage	9
3.3.2	Warmwasserbereitung	9
3.3.3	sanitäre Installation	9
3.3.4	Elektroinstallation	9
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	9
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.4	Außenanlagen	10
3.5	Zubehör	10
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	11
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	11
3.6.3	vorhandene Mängel	11
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	11
4.	BERECHNUNGEN	12
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	12
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	13
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	16
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	17
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	18
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	18
6.	ANHANG	19
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	19
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	19
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4	verwendete Literatur	20
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	20

Seitenzahl: 30 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 42352)

Ausfertigungen: 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

<i>Auftraggeber:</i>	Amtsgericht Kempen Zwangsversteigerungsabteilung Hessenring 43 47906 Kempen	<i>Geschäftsnummer:</i> 035 K 004/22
<i>Verwendung:</i>	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
<i>Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)</i>	<i>Dokument:</i> <ul style="list-style-type: none">- 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	<i>vom:</i> 11.07.2024 26.07.2024 25.07.2024 25.07.2024 01.08.2024 05.08.2024
<i>Besichtigung:</i>	07.08.2024	
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none">- Miteigentümer- Stefan Mengden – Sachverständiger- Mitarbeiterin des Sachverständigen	
<i>Bei der Besichtigung wurden:</i>	<ul style="list-style-type: none">- 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.	
<i>Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:</i>	Zubehör im Sinne der §§97, 98 BGB ist in die Wertermittlung einzubeziehen	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Doppelhaushälfte	<i>Wohnfläche:</i> ~ 74 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Garage	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Kempen	<i>Blatt-Nr.:</i> 2436	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Kempen	<i>Flur:</i> 18	<i>Flurstück(e):</i> 229	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 233 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Grundstück liegt im südlichen, innenstadtnahen Randbereich der Stadt Kempen (ca. 35.000 Einwohner) in einem Wohngebiet mit überwiegender Einzel-, Reihen- und Mehrfamilienhaus-Bebauung.</p> <p>Zum Stadtzentrum beträgt die Entfernung ca. 1 km. Hier findet sich die typische Infrastruktur einer Stadt dieser Größenordnung mit Geschäften, medizinischen, sozialen, kulturellen und öffentlichen Einrichtungen, Freizeiteinrichtungen, Kirchen, Schulen, Kindergärten usw.</p> <p>Über das gut ausgebaute Land- und Bundesstraßennetz sind die Nachbarstädte Krefeld, Viersen, Mönchengladbach und Moers leicht zu erreichen (Entfernung bis Krefeld ca. 15 km). Über die in ca. 4 km entfernt liegende Autobahn-Anbindung sind Städte wie Duisburg, Düsseldorf, aber auch das holländische Venlo gut erreichbar.</p> <p>Der Kempener Bahnhof liegt in einer Entfernung von rund 2 km und bietet Anschluss nach Kleve, Krefeld, Viersen, Nettetal usw.</p>
-------------------------	---

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>Ermittlungstichtag</i>	20.08.2024
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<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 für das Einfamilienhaus 1962 und für die Garage 1979 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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 20 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1964, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Bei Zugrundelegung einer rund 65-jährigen Gesamtnutzungsdauer und dem Baujahr 1979 ergibt sich auch für die Garage eine rund 20-jährige wirtschaftliche Restnutzungsdauer. 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. 4	<i>Ausweisungen</i>	Wohngebiet; eingeschossige Bauweise mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern; Grundflächenzahl GRZ 0,3 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 sind keine Rechte eingetragen.		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Kempen, Fachbereich Planungs-, Bauordnungs- und Denkmalamt teilt am 26.07.2024 mit, dass auf ... Grundstück derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Kempen, Fachbereich Amt für Soziales und Senioren teilt am 06.08.2024 mit, dass unter der Anschrift Drosselweg 12, 47906 Kempen keine Unterlagen vorliegen, die auf eine öffentliche Förderung des Objektes hindeuten.		
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Straße Drosselweg erschlossen. Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 25.07.2024 mit, dass das Grundstück an einer endgültig hergestellten Straße liegt. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff Baugesetzbuch 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.		
<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 25.07.2024 mit, dass 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.		
<i>Straßenausbau</i>	Der Drosselweg ist im Bereich des Bewertungsobjekts als asphaltierte Anliegerstraße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.		
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.		



Bodenbeschaffenheit	Der Kreis Viersen teilt am 01.08.2024 mit, dass <i>das o.g. Grundstück nach derzeitigem Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten erfasst</i> ist. Über die im Rahmen der Altlastenaukunft 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.
Grundstücksteilung	Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht. Im vorliegenden Bewertungsfall werden dem Einfamilienhaus rund 200 m ² und der Garage rund 33 m ² Grundstücksfläche als rentierlicher Bodenanteil zugerechnet.

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

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 370,00 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 350 m ² (für Doppelhaushälften) ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Liegenschafts- zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 1,4 % für Doppelhaushälften ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,7 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 78,65 2024 = 129,4 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2024)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 zwar Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen. Die diesbezügliche Auswertung umfasst jedoch nicht die Werte des vorläufigen Sachwertes im vorliegenden Bewertungsfall (Bodenrichtwertniveau 370 €/m ² ; vorläufiger Sachwert ~ 140.000 €). Auch wenn die Extrapolation der Tabellenwerte zunächst nicht vorgesehen ist, wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Sachwertfaktor von rund 1,46 als angemessen erachtet.
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Vergleichswerte in Höhe von rund 2.930 €/m ² (Spanne von 1.530 €/m ² bis 3.510 €/m ²) für Einfamilien-Doppelhaushälften aus der Baujahresklasse von 1950 bis 1974 in Kempen ausgewiesen.



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>	vollunterkellerte Doppelhaushälfte mit Garage
<i>Geschosszahl</i>	1 Vollgeschoss und 1 Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird für das Einfamilienhaus 1962 und für die Garage 1979 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 20 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1964, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Bei Zugrundelegung einer rund 65-jährigen Gesamtnutzungsdauer und dem Baujahr 1979 ergibt sich auch für die Garage eine rund 20-jährige wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
<i>Grundrissanlage</i>	KG: Heizungsraum, Waschküche mit Kelleraufgang, Hobbyraum EG: Gäste-WC, Wohn- Esszimmer, Terrasse, Küche, Diele DG: Kinderzimmer, Badezimmer, Elternschlafzimmer, Diele, Balkon

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>	rot-braune Klinkerfassade
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür: Aluminium mit Ornament Glaseinsatz Garagentor: Stahlsickentor
<i>Außenfenster</i>	teilw. einfach verglaste Holzfenster oder Kunststofffenster
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	straßenseitige Dachgaube
<i>Innenwände</i>	massives Mauerwerk
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbetondecke
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbetondecke
<i>Treppen</i>	offene Holzterrasse



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	straßenseitige Dachgaube
<i>Balkone / Loggien</i>	gartenseitiger Balkon im DG
<i>Umwehrungen</i>	Metallgeländer an Kelleraußentreppe und Balkon
<i>Fensterbänke</i>	Naturstein innen und außen
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	händisch betriebene Rollläden an allen Fenstern

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	verputzt, gestrichen und überw. mit Tapete belegt
<i>Decken</i>	verputzt und gestrichen, teilweise mit Holzpanelen belegt
<i>Fußböden</i>	teil. Fliesen und überw. Teppichboden
<i>Treppenbeläge</i>	keine
<i>Türen u. Fenster</i>	teilweise einfach verglaste Holzfenster, Kunststofffenster
<i>Art der Beheizung</i>	Ölheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Ölheizung
<i>Wasser</i>	in Küche, Gäste-WC, Bad, Keller
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	nicht vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer im DG
<i>Wände</i>	ca. H 1,5 m mit hellblauen Fliesen belegt darüber hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und weiß gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit gelb-brauen Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Waschtisch, Badewanne, Stand-WC

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-Toilette im EG
<i>Wände</i>	ca. H 1,5 m mit hellblauen Fliesen belegt, darüber mit Tapete belegt
<i>Decken</i>	mit Holzpanelen belegt
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Waschtisch und Stand-WC

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	mit Tapete belegt, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	mit Holzpanelen belegt
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper über der Eingangstür

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	Garage
<i>Anzahl</i>	1
<i>Wände</i>	Mauerwerk, weiß gestrichen
<i>Decken</i>	Stahlbetondecke, weiß gestrichen
<i>Fußböden</i>	Zementestrich

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	großzügig überdachte Terrasse (eine Genehmigung hierfür konnte nicht gefunden werden)
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	keine



bes. Baukonstruk. | keine

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 - 3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach“ 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>	Ölheizung
<i>Hersteller</i>	Viessmann
<i>Baujahr / Montage</i>	1961
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Ölheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	1961
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	1961
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	1961
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	keine
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	keine
<i>medientechn. Einr.</i>	keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>sonstige Technik</i>	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>	Über die gepflasterte Einfahrt gelangt man über eine dreistufige Treppenanlage den Hauseingangsbereich. Der Vorgarten wirkt vernachlässigt und ungepflegt.
<i>Außenanlagen</i>	Der Außenbereich ist mit einem Holzzaun eingefriedet und wirkt vernachlässigt. Bäume und Büsche benötigen einen Rückschnitt und die angelegte Rasenfläche ist nicht mehr erkennbar.
<i>Terrassenbereiche</i>	Die Terrasse, die vom Wohnzimmer aus zu erreichen ist, ist mit hellen Terrassenfliesen plattiert und über eine Stahlkonstruktion mit Doppelstegplatten überdacht.
<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 vorhanden.



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. „Baujahrtypisch“ bedeutet im vorliegenden Bewertungsfalle, dass sich Einfamilienhaus und Garage noch im überwiegenden Originalzustand befinden. Den baulichen Anlage des Grundstücks sind in der Vergangenheit offensichtlich nur wenige oder keine die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen zuteilgeworden.

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. „Baujahrtypisch“ bedeutet im vorliegenden Bewertungsfalle auch hier, dass sich Einfamilienhaus und Garage noch im überwiegenden Originalzustand befinden. Den baulichen Anlage des Grundstücks sind in der Vergangenheit offensichtlich nur wenige oder keine die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängernde Maßnahmen zuteilgeworden.

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:

Vor dem Hintergrund der Annahme einer nur noch 20-jährigen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wird hier auf die Bewertung einzelner Mängel verzichtet, da solche aus sachverständiger Sicht keinen Einfluss auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer haben.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 75 m² Wohnfläche und Garage in mittlerer Lage von Kempen.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.01 (Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss), die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 20 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1964, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Bei Zugrundelegung einer rund 65-jährigen Gesamtnutzungsdauer und dem Baujahr 1979 ergibt sich auch für die Garage eine rund 20-jährige wirtschaftliche Restnutzungsdauer. 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.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 690 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von rund 365 €/m² BGF für die Garage. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 6,75 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 75 € für die Garage sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 27 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	129,40
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Doppelhaushälfte	Typ nach NHK:	2.01
	Keller-, Erd-, Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach	Standardstufe:	2
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	690,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1964	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	20
Vergleichswert je m² Wohnfläche:	2.930,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	6,75	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	690,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel bis gehoben	Standardstufe:	3 - 4
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 2 (fiktiv):	1979	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	65	wirtsch. RND in Jahren:	20
Vergleichswert je Garage:	10.000,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je Garage:	75,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		



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 229		rentierlicher Anteil für Einfamilienhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		W; I; GRZ 0,3
Teilflächengröße 1:	200,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	370,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 0,8; 350 m ²
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	370,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	370,00	EUR / m ² *	200,00 m ² = EUR 74.000,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 229		rentierlicher Anteil für Garage
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		W; I; GRZ 0,3
Teilflächengröße 2:	33,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	370,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	370,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	370,00	EUR / m ² *	33,00 m ² = EUR 12.210,00

Bodenwert gesamt			= EUR 86.210,00
-------------------------	--	--	------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 86.000,00



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.

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

Einfamilienhaus	74,00 qm * 2.930,00 EUR/qm =	EUR	216.820,00
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert		EUR	216.820,00
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil		EUR	216.820,00

Anlage 2

Garage	1,00 St. * 10.000,00 EUR/St. =	EUR	10.000,00
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen		EUR	10.000,00
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Garage incl. Bodenwertanteil		EUR	10.000,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	226.820,00
---	------------	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 227.000,00



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							
Einfamilienhaus	74,00	qm	*	6,75	EUR/qm	=	EUR 5.994,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 5.994,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	20,00	%	*	5.994,00	EUR	=	EUR -1.198,80
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	5.994,00	EUR	=	EUR -119,88
Verwaltungskosten ca.	5,00	%	*	5.994,00	EUR	=	EUR -299,70
Bewirtschaftungskosten gesamt	27,00	%	*	5.994,00	EUR	=	EUR -1.618,38
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 4.375,62
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 229 mit 200 m ² Größe bei 370 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	74.000,00	EUR	=	EUR -1.110,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 3.265,62
Baujahr der Anlage: 1964; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 20 Jahre; LZ: 1,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 17,17							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)				3.265,62	EUR	*	17,17
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR 74.000,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR 130.070,70
Anlage 2							
Garage	1,00	St.	*	75,00	EUR/St.	=	EUR 900,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 900,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	20,00	%	*	900,00	EUR	=	EUR -180,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	900,00	EUR	=	EUR -18,00
Verwaltungskosten ca.	5,00	%	*	900,00	EUR	=	EUR -45,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	27,00	%	*	900,00	EUR	=	EUR -243,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 657,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 229 mit 33 m ² Größe bei 370 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	12.210,00	EUR	=	EUR -183,15
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 473,85
Baujahr der Anlage: 1979; GND: 65 Jahre; wirtschaftl. RND: 20 Jahre; LZ: 1,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 17,17							
Ertragswert Anlage 2 (Garage)				473,85	EUR	*	17,17
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR 12.210,00
Garage incl. Bodenwertanteil							EUR 20.346,00
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag							EUR 150.416,70

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 150.000,00



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

Einfamilienhaus	162,00 qm	*	690,00 EUR/qm	= EUR	111.780,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	5.589,00 EUR	= EUR	5.589,00
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1964; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 20 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	75 %			= EUR	-88.026,75
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 2.01)					= EUR 29.342,25
Indizierung von: 29.342,25 EUR	/ 78,65	*	129,40	= EUR	48.275,74
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	74.000,00
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 122.275,74

Anlage 2

Garage	23,00 qm	*	365,00 EUR/qm	= EUR	8.395,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	419,75 EUR	= EUR	419,75
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1979; GND: 65 Jahre; wirtschaftliche RND: 20 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	69 %			= EUR	-6.082,18
Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)					= EUR 2.732,57
Indizierung von: 2.732,57 EUR	/ 78,65	*	129,40	= EUR	4.495,80
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	12.210,00
Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 16.705,80

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 138.981,55
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 139.000,00



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 scheidet das Vergleichswertverfahren 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 **227.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **150.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **139.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Garage ein Sachwertobjekt.

Die Ableitung des Verkehrswertes aus dem Vergleichswertverfahren scheidet an der nicht ausreichend breiten Datenbasis.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,46 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	139.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	64.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	203.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: zweihundertfünftausend EUR)	EUR	205.000,00
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.770
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		29,7

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 Mittwoch, 18. September 2024



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
staatl. anerkt. 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 Wohn- und Nutzflächen

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
teils aus Planunterlagen, teils aus Berechnungen zum Bauantrag						
Erdgeschoss						
Diele		0,970	2,565	0,900	2,239	
zuzüglich		0,970	1,525	1,000	1,479	3,718
WC		0,970	0,900	1,320	1,152	
zuzüglich		0,970	0,400	0,500	0,194	1,346
Wohnzimmer		0,970	5,050	4,000	19,594	19,594
Essen		0,970	2,450	4,285	10,183	10,183
Küche		0,970	1,425	1,920	2,654	
zuzüglich		0,970	0,500	0,400	0,194	2,848
überdachter Freisitz zum Wohnraum zu 1/4		0,250	4,300	3,000	3,225	3,225
Dachgeschoss						
Flur		0,970	2,500	2,265	5,493	
abzüglich Treppe (geschätzt)		-0,970	1,500	1,200	-1,746	3,747
Bad		0,970	2,500	1,920	4,656	
abzüglich Dachschräge >1,0m < 2,0m		-0,485	2,500	1,000	-1,213	3,444
Kind		0,970	2,450	4,285	10,183	
abzüglich Dachschräge >1,0m < 2,0m		-0,485	0,750	1,000	-0,364	9,820
Eltern		0,970	5,050	3,010	14,744	
zuzüglich		0,970	1,100	1,000	1,067	
abzüglich Dachschräge >1,0m < 2,0m		-0,485	1,100	1,000	-0,534	15,278
Loggia dazu zu 1/4		0,250	3,650	1,200	1,095	1,095

74,298

Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:

74 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	1,000000	1,000	6,000	9,000	2,250	54,000	1,000	121,500
Erdgeschoss	1,000000	1,000	6,000	9,000	2,750	54,000	1,000	148,500
Dachgeschoss	1,000000	1,000	6,000	9,000	0,800	54,000	1,000	43,200
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		6,000	9,000	4,900		0,500	132,300
Gauben (nur BRI, geschätzt)	1,000000		1,800	5,000	0,900		0,500	4,050
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						162		450
						qm BGF		cbm BRI

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	3,500	6,500	2,550	22,750	1,000	58,013
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						23		58
						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 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
- Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **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
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WertR 2006**),
- Erlass des BMBau vom 01-08-1997 / 01-09-1998 (Bekanntmachung der Normalherstellungskosten NHK 95),
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten **NHK 2000** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01-12-2001 (Aktualisierung und Fortschreibung der NHK 95)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**)
- 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 Wohnraummiets, 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
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 26.07.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 25.07.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 01.08.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 06.08.2024



**Kreis Viersen
Katasteramt**

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 229
Flur: 18
Gemarkung: Kempen
Drosselweg 12, Kempen

Flurkarte, ohne Maßstab:

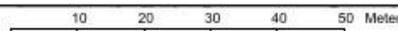
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 25.07.2024



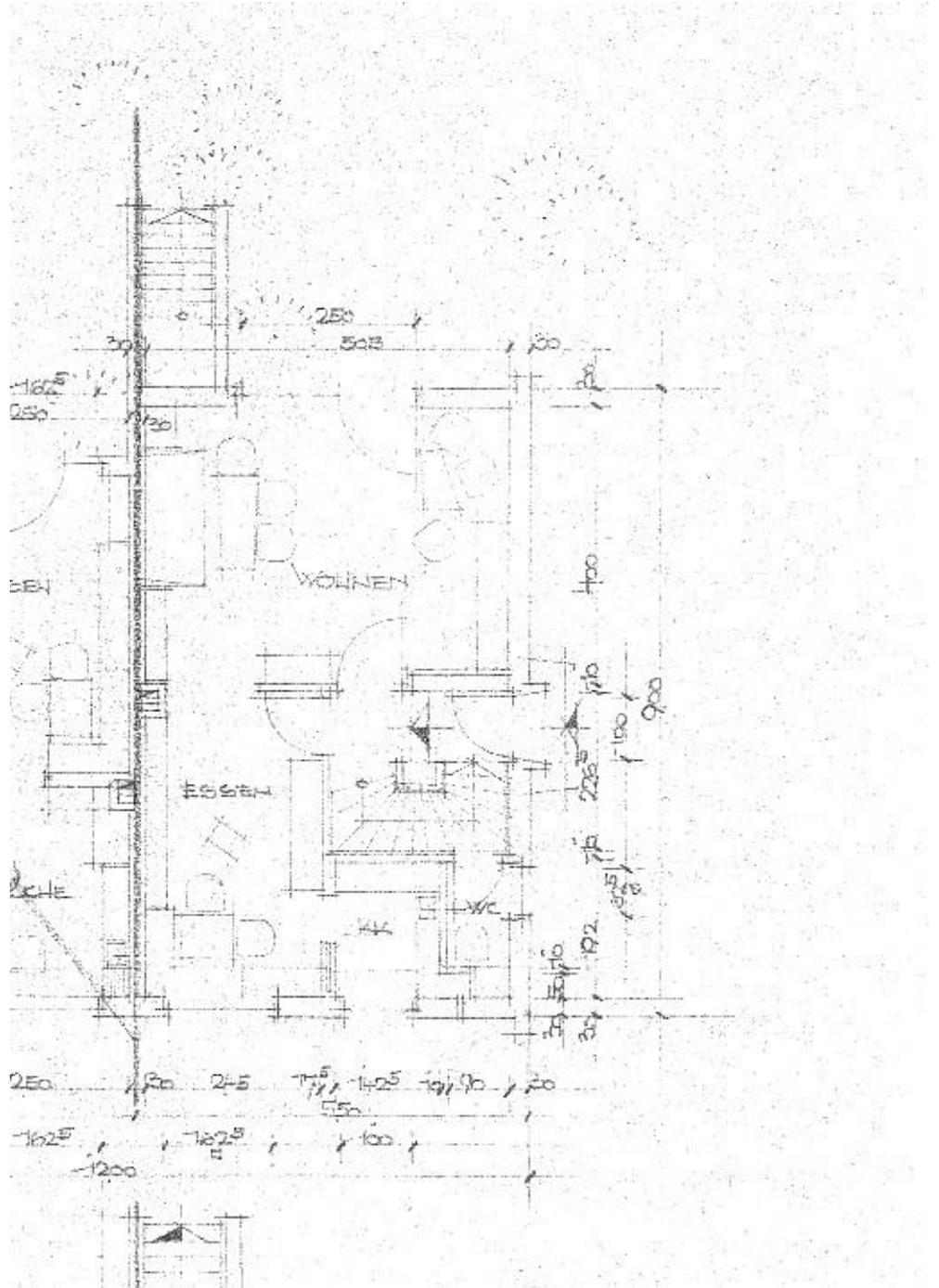
Maßstab 1 : 1000



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



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab, stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein:





Grundriss Erdgeschoss mit Garagenanbau, ohne Maßstab:

