



G U T A C H T E N

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

Wohn- und Geschäftshaus, Bergstraße 5 in 47906 Kempen-Tönisberg

- Das erdgeschossige Ladenlokal mit dazugehörigen Nebenräumen konnte nicht besichtigt werden -



Straßenseitige Ansicht



Rückseitige Ansicht

Verkehrswert zum 19.08.2024 : 385.000,00 EURO

Auftraggeber:	Amtsgericht Kempen Zwangsversteigerungsabteilung Hessenring 43 47906 Kempen	Geschäftsnummer: 035 K 004/24
----------------------	--	--------------------------------------

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus	Wohnfläche: ~ 239 m ²	Nutzfläche: ~ 38 m ²	Stellplätze: ---	Sonstige Flächen: ---
--	--	---	----------------------------	---------------------------------

Grundbuch von: Tönisberg	Blatt-Nr.: 9	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt
---	------------------------	---

Gemarkung: Tönisberg	Flur: 13	Flurstück(e): 16	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): 152 m ²
---------------------------------------	--------------------	----------------------------	---

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)	5
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	9
3.2.1 Ausführungen	9
3.2.2 äußere Ausstattung	9
3.2.3 innere Ausstattung	9
3.2.4 Bäder	9
3.2.5 Toiletten	10
3.2.6 Küchen	10
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
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)	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: 29 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 45047)

Ausfertigungen: 12 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Kempen Zwangsversteigerungsabteilung Hessenring 43 47906 Kempen	Geschäftsnummer: 035 K 004/24
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: 25.04.2024 16.08.2024 09.08.2024 13.08.2024 12.08.2024 29.08.2024 12.08.2024
Besichtigung:	19.08.2024	
Teilnehmer:	- Eigentümer - Stefan Mengden – Sachverständiger - 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:	1. Das erdgeschossige Ladenlokal mit dazugehörigen Nebenräumen konnte nicht besichtigt werden. 2. Die baulichen Anlagen des Bewertungsgrundstücks sind nahezu umlaufend über die Flurstücksgrenzen gebaut. Zu diesem sogenannten Überbau oder einer hieraus entstehenden Überbaurente oder einem Verzicht darauf konnten keine Informationen in der Grundakte oder in anderen Unterlagen gefunden werden (s. hierzu auch „2.5 sonstige Werteinflüsse“).	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Wohn- und Geschäftshaus	~ 239 m²	~ 38 m²	---	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Tönisberg	9	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Tönisberg	13	16	152 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im zentrumsnahen Bereich des Ortsteils Tönisberg (~ 3.500 Einwohner) der Stadt Kempen mit insgesamt rund 36.000 Einwohnern. Die Umgebung ist überwiegend von ein- bis zweigeschossiger Ein- und Zweifamilienhaus-Bebauung geprägt. Die Nahversorgung des täglichen Bedarfs mit Läden, Praxen, Kindergärten, Schulen etc. wird im ca. 500 m entfernten Ortskern von Tönisberg angeboten. Die Entfernung nach Kempen beträgt ca. 8 km. Hier findet sich ein für die Stadtgröße typisches Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebot. Nach ca. 4 km erreicht man die Stadt Krefeld (Ortsteil Hüls). Durch das gut ausgebaute Landstraßennetz sind die vorgenannten Städte gut zu erreichen. Der nächste Autobahnanschluss findet sich in ca. 3 km Entfernung und verbindet die Lage mit den größeren Städten des Umlands wie Moers, Duisburg, Düsseldorf, Essen usw. Weiterhin verfügt die Stadt Kempen über einen Bahnhof.
-------------------------	--

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>	19.08.2024
<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>	Das tatsächliche Ursprungs-Baujahr ist unbekannt. Soweit aus der Bauakte ersichtlich wurde folgende baurechtliche Genehmigungen erteilt: - 1967: Umbau und Neugestaltung eines Ladenraums - 1976: Umbau und Renovierung des Wohnhauses - 1998: Nutzungsänderung des Ladenlokals von Fahrschule in Steh-Imbiss - 2003: Erneuerung des Dachstuhls, Einbau von Dachgauben, Nutzungsänderung des Studios, Anbau eines Balkons - 2004: Anbau eines Wintergartens, Umbau und Sanierung der Spülküche, Nutzungsänderung des Bades im EG in Imbiss-WC -
<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 40 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1984, 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. TB-133 <i>Ausweisungen</i> Mischgebiet; dreigeschossige, geschlossene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,6; maximale Wandhöhe 7,0m; 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 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 16.08.2024 mit, dass auf dem ... Grundstück derzeit 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 12.08.2024 mit, dass ihr keine Unterlagen vorliegen, die auf eine öffentliche Förderung des ... Objektes hinweisen.
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt



**sonstige
Werteinflüsse**

Überbau:

Den Katasterunterlagen kann entnommen werden, dass die baulichen Anlagen des hier zu bewertenden Flurstücks 16 (Wohn- und Geschäftshaus) über die Flurstücksgrenzen hinaus auf den benachbarten Flurstücken errichtet wurden.

Die baulichen Anlagen des Flurstücks 16 liegen grob geschätzt mit rund:

- 2 m² auf dem nördlich gelegenen Flurstück 198,
- 1 m² auf dem östlich gelegenen Flurstück 17,
- 6 m² auf dem südlich gelegenen Flurstück 217 und
- 1 m² auf dem westlich gelegenen Flurstück 211 (Verkehrsfläche „Bergstrasse“)

Weder der Grundakte noch dem Baulastenverzeichnis konnte eine Regelung zu einem Überbau entnommen werden.

Der Überbau und dessen Duldung ist in § 912 BGB geregelt; im Falle eines Überbaus ist der Nachbar durch eine Überbaurente zu entschädigen. Das Recht auf die Überbaurente wird nicht im Grundbuch eingetragen. Zum Verzicht auf die Überbaurente ist jedoch ein Grundbucheintrag erforderlich; ein solcher Eintrag kann nicht gefunden werden.

Für die Bestimmung einer angemessenen Überbaurente bedarf es zunächst der exakten Bestimmung des Zeitpunkts des Überbaus, da sich die Überbaurente aus der Kapitalisierung des Grundstückswertes zum Überbauzeitpunkt ergibt.

Beispielrechnung unter Annahmen:

Annahme: Überbauzeitpunkt 1977

Annahme: geschätzter Bodenwert zum Überbauzeitpunkt: 27 €/m²

Annahme: geschätzter Liegenschaftszinssatz: 3,5%

geschätzte Überbaurente: 10 m² * 27 €/m² * 3,5 % = 9,45 €/Jahr

kapitalisierte Überbaurente über die Restnutzungsdauer: 9,45 €/a * 21,36 = 201,85 €

Die genaue Berechnung einer Überbaurente überschreitet jedoch die Grenzen dieses Gutachtens, auch, weil zunächst nicht zweifelsfrei der Zeitpunkt des Überbaus festgelegt werden kann.

Deswegen und wegen der angenommenen Geringfügigkeit wird hier auf die Bestimmung des Werteeinflusses der Überbaurente auf den Verkehrswert verzichtet.

**Verkehrs-
Erschließung**

Das Bewertungsobjekt ist über die Bergstraße erschlossen.

Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 13.08.2024 mit, dass das Grundstück an einer endgültig hergestellten Straße liegt. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) 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, Telefon.

Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 13.08.2024 mit, dass Kanalanschlussbeiträge 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 entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.

Straßenausbau

Die Bergstraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.

Grundstücksform

Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten.

Bodenbeschaffenheit

Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 12.08.2024 mit, dass das o.g. Grundstück ... nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst (ist). Über das o.g. Grundstück liegen keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.

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.



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 175,00 €/m ² für ein Grundstück im Mischgebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, einer Geschosshöhe von I-III und einer Grundstückgröße von 200 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 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 2,2 % für gemischt genutzte Gebäude ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,1 Punkten angegeben. Aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 3,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 78,65 2024 = 130,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2024)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen. Im Bodenrichtwertbereich um 175 €/m ² konnten für den hier ermittelten, vorläufigen Sachwertbereich jedoch keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden. Obwohl Extrapolation der Tabellenwerte nicht vorgesehen ist, wird hier ein Sachwertfaktor von rund 1,28 als sachgerecht angenommen.



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>	Wohn- und Geschäftshaus in Bauart eines großen Einfamilienhauses mit rund 239 m ² Wohnfläche und einem untergeordnetem Ladenlokal mit Nebenräumen mit einer Nutzfläche von rund 38 m ² (Nutzung als Steh-Imbiss)
<i>Geschosszahl</i>	2 Vollgeschosse und 1 ausgebautes DG
<i>Art der Nutzung</i>	gewerbliche und wohnbauliche Nutzung
<i>Baujahr</i>	Das tatsächliche Ursprungs-Baujahr ist unbekannt. Soweit aus der Bauakte ersichtlich wurde folgende baurechtliche Genehmigungen erteilt: - 1967: Umbau und Neugestaltung eines Ladenraums - 1976: Umbau und Renovierung des Wohnhauses - 1998: Nutzungsänderung des Ladenlokals von Fahrschule in Steh-Imbiss - 2003: Erneuerung des Dachstuhls, Einbau von Dachgauben, Nutzungsänderung des Studios, Anbau eines Balkons - 2004: Anbau eines Wintergartens, Umbau und Sanierung der Spülküche, Nutzungsänderung des Bades im EG in Imbiss-WC Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 40 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1984, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Wohnnutzung: EG: Flur, Küche, Gäste-Toilette, Wohn- Esszimmer, Wintergarten, Heizungsraum, überdachte Terrasse OG: Flur, 4 Zimmer, 1 Badezimmer, Balkon DG: Flur, Badezimmer, 2 Zimmer gewerbliche Nutzung: EG: Ladenlokal, WC, Spülküche; konnte nicht besichtigt werden, da nicht geöffnet



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>	H 2,5 m Granitsteinplatten, darüber WDVS und teilweise mit weißen Klinkersteinen belegt
<i>Außentüren u. Tore</i>	Wohnbereich: Aluminiumtür mit Glaseinsatz, Ladenlokal: Aluminiumtür mit Ganzglasfüllung
<i>Außenfenster</i>	Wohnbereich: Kunststofffenster isolierverglast, Ladenlokal: Aluminium
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
<i>Dachdeckung</i>	rotfarbige Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	straßen- und gartenseitige Dachgaube mit rotfarbigen Kunstschiefer
<i>Innenwände</i>	massiv
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	offene Holztreppe vom EG bis DG

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	straßen- und gartenseitige Dachgaube mit rotfarbigen Kunstschiefer
<i>Balkone / Loggien</i>	1 Balkon im OG
<i>Umwehrungen</i>	Balkonbrüstung aus Edelstahl
<i>Fensterbänke</i>	Granitfensterbänke innen und außen
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	elektrisch betriebene Rollläden an allen Fenstern, außer Ladenlokal

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	verputzt, gestrichen und teilweise mit Tapete belegt; im Zugangsbereich sind die Wände mit Naturstein belegt
<i>Decken</i>	teilweise verputzt und gestrichen, mit Holzpaneelen belegt und mit diversen Einbaustrahlern gestaltet
<i>Fußböden</i>	Granit und Laminat
<i>Treppenbeläge</i>	Holztreppe
<i>Türen u. Fenster</i>	isolierverglaste Kunststofffenster und Holz- oder Holzwerkstofftüren mit Zarge
<i>Art der Beheizung</i>	Fußbodenheizung über Gasheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über Gasheizung
<i>Wasser</i>	in Küchen, Bädern, Toiletten
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	nicht vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	2 Bäder
<i>Wände</i>	deckenhoch mit melierten Fliesen und grauen Ornamentleiste belegt
<i>Decken</i>	mit hellen Holzpaneelen und diversen Einbaustrahlern gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit grau-melierten Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Waschtisch und Hänge-WC mit integr. Spülkasten Badewanne oder Dusche
<i>Einrichtungen</i>	Handtuchheizkörper



3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gästetoilette
<i>Wände</i>	deckenhoch mit melierten Fliesen und grauen Ornamentleiste belegt
<i>Decken</i>	mit hellen Holzpaneelen und diversen Einbaustrahlern gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit grau-melierten Fliesen belegt
<i>San.-Gegenstände</i>	Waschtisch und Hänge-WC mit integr. Spülkasten

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	Granitspiegel an der Wand im Arbeitsbereich, darüber verputzt und gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und gestrichen und diversen Einbaustrahlern gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit grau-melierten Fliesen belegt
<i>Einrichtungen</i>	

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	Wintergarten (ist in der Bruttogrundfläche erfasst)
<i>Wände</i>	dreiteile Aluminium Fensteranlage mit Schiebetür
<i>Decken</i>	Glaskonstruktion
<i>Fußböden</i>	mit grau-melierten Fliesen belegt

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Terrassenüberdachung (ist baurechtlich nicht genehmigt und zudem zu rund der Hälfte auf dem nachbarlichen Flurstück 17 errichtet; die Terrassenüberdachung wird hier nicht wertmäßig angerechnet, da eine entsprechende Rückbauverpflichtung nicht ausgeschlossen werden kann)
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	offener Kamin (zur Funktionsfähigkeit und zur immissionsrechtlichen Zulässigkeit kann hier keine Aussage gemacht werden; er bleibt daher zunächst unberücksichtigt)
<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

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<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 mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel, teils gehoben“ 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>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Wolf
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	Fußbodenheizung
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	2003
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	2003
<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>	soweit erkennbar: Einbruchmeldeanlage (Funktionalität konnte nicht überprüft werden)
<i>elektromech. Einr.</i>	elektrisch betriebene Rollläden
<i>mediantechn. Einr.</i>	Gegensprechanlage- und Türöffnungsanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend gehoben“ angenommen.		

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Über eine Stufe erreicht man den jeweils separaten Eingangsbereich für den Wohnbereich und den gewerblichen Bereich.
<i>Außenanlagen</i>	Das zu bewertende Grundstück ist vollständig bebaut.
<i>Terrassenbereiche</i>	Über den Wintergarten erreicht man den überdachten Terrassenbereich.
<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. Allerdings zeigen sich einige Mängel, deren Beseitigung alsbald erfolgen sollte um weitergehende Schädigungen zu verhindern.

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. Allerdings zeigt sich ein mittlerer Renovierungsstau.

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:

- beschädigte Kunstschieferverkleidung des Vordachs
- defekter Küchenrollladen
- nicht gestrichener Türdurchgang von der Diele zur Küche
- fehlerhaft installierte WC-Entlüftung
- Einsatz des offenen Kamins soweit erkennbar ohne immissionsrechtliche Genehmigung
- Wasserschaden und Undichtheit am Anschluss des Wintergartendachs an den Balkon
- Wasserschaden an der Wand zwischen Wintergarten und Spülküche des Steh-Imbiss
- Wandanschluss der Terrassenüberdachung undicht (hier ohne Werteinfluss, da das Terrassendach unberücksichtigt bleibt)
- aufsteigende Wandfeuchte im Heizungsraum
- baurechtlich nicht genehmigter Raum über Spülküche/Heizungsraum
- Rissbildung in der Gebäuderückwand im obergeschossigen Kinderzimmer
- defekte Regenleitung an der Gebäuderückseite
- fehlerhafter Putzanschluss an das Wintergartendach
- fehlerhafte Elektroinstallation im obergeschossigen Abstellraum
- defektes Dachflächenfenster im Spitzboden
- allgemeiner Renovierungsstau

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden und des Renovierungsstaus wird hier auf rund 25.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, renovierungsbedürftiges Wohn- und Geschäftshaus in Bauart eines Einfamilienhauses mit rund 239 m² Wohn- und rund 38 m² Nutzfläche in zentraler Lage von Kempen-Tönisberg.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	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.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Wohn- und Geschäftshaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 3.31 (Ein-/Zweifamilienhaus mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie. Der Wintergarten wird als Gebäudetyp 3.23, der Anbau als Gebäudetyp 3.33 eingestuft.
<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 40 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1984, 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 rund 885 €/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 6,50 €/m² Wohnfläche angenommen; das Durchgangszimmer im Dachgeschoss wird hier mit einem Mietwert von rund 4,50 €/m² sachgerecht angenommen. Der Mietwert des Ladenlokals wird nach dem gewerblichen Mietspiegel der IHK mittlerer Niederrhein mit rund 20,00 €/m² Hauptnutzfläche angenommen, auch wenn der aktuell erzielte Ertrag deutlich darüber liegt. Der tatsächlich erzielte Ertrag wird sachverständigenseits als nicht nachhaltig erzielbar eingestuft. Der gemittelte Mietertrag über das Gesamtgebäude ergibt sich unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächen zu rund 7,20 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 21 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	130,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Wohn- und Geschäftshaus		
Typisierung nach SW-RL:	wie Einfamilienhaus		
Gebäudeart Anlage 1:	wie Einfamilienhaus	Typ nach NHK:	wie 2.31
	Erd-, Ober-, ausgebautes Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel	Standardstufe:	3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	885,00		
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):	1984	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	40
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	7,20	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	885,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	3,50	Kapitalzinssatz in %:	3,50

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 16				
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		MI; I-III; GFZ 0,6;		
Teilflächengröße 1:	152,00	m²	g		
Bodenrichtwert 1:	175,00	EUR/m²	MI; I-III; GFZ 0,8; 200 m²		
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt			
Wertbeeinflussung:	hier keine				
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>175,00</u>	<u>EUR/m²</u>			
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	175,00	EUR / m²	*	152,00 m² = EUR	26.600,00
Bodenwert gesamt			= EUR 26.600,00		

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 27.000,00



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									
Wohn- und Geschäftshaus	277,00	qm	*	7,20	EUR/qm	=	EUR	23.932,80	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	23.932,80	
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten									
Instandhaltungskosten ca.	16,00	%	*	23.932,80	EUR	=	EUR	-3.829,25	
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	23.932,80	EUR	=	EUR	-478,66	
Verwaltungskosten ca.	3,00	%	*	23.932,80	EUR	=	EUR	-717,98	
Bewirtschaftungskosten gesamt	21,00	%	*	23.932,80	EUR	=	EUR	-5.025,89	
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	18.906,91	
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 16 mit 152 m² Größe bei 175 EUR/m²)									
Liegenschaftszinssatz von	3,50	%	*	26.600,00	EUR	=	EUR	-931,00	
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	17.975,91	
Baujahr der Anlage: 1984; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 40 Jahre; LZ: 3,5 %									
Der Barwertfaktor beträgt: 21,36									
Ertragswert Anlage 1 (Wohn- und Geschäftshaus)	17.975,91	EUR	*	21,36	EUR				383.965,48
Baumängel und -schäden					EUR				hier keine
Bodenwert Teilfläche 1					EUR				26.600,00
Wohn- und Geschäftshaus incl. Bodenwertanteil							EUR	410.565,48	

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR	410.565,48
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 410.000,00



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

Wohn- und Geschäftshaus 390,00 qm * 885,00 EUR/qm = EUR 345.150,00

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 8.628,75 EUR = EUR 8.628,75

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1984; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 40 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 50 % = EUR -176.889,38

Anlage 1 (Wohn- und Geschäftshaus, NHK-Typ: wie 2.31) = EUR 176.889,38

Indizierung von: 176.889,38 EUR / 78,65 * 130,30 = EUR 293.053,85

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 26.600,00

Wohn- und Geschäftshaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 319.653,85

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 319.653,85
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 320.000,00



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 entsprechenden 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 **410.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **320.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als Wohn- und Geschäftshaus in Bauart eines Einfamilienhauses mit Ladenlokal vordergründig ein Sachwertobjekt.

Allerdings ist die Ertragslage des Objekts wegen der guten Vermietbarkeit des kleinen Ladenlokals als Steh-Imbiss in gleichem Maße geeignet, die Kaufentscheidung eines potentiellen Käufers zu beeinflussen.

Der Verkehrswert wird hier daher aus dem Ertragswert abgeleitet; es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	410.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 25.000,00
Zwischensumme:	EUR	385.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	385.000,00
(in Worten: dreihundertfünfundachtzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.390
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		16,1

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 Dienstag, 5. November 2024



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 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
Ladenlokal						
Imbiss		0,970	5,180	5,000	25,123	
abzüglich WC der Wohnung, geschätzt		-0,970	1,125	1,625	-1,773	23,350
Durchgang zur WC und Spülküche		0,970	1,200	4,600	5,354	5,354
WC, geschätzt		0,970	1,010	2,015	1,974	1,974
Spülküche		0,970	2,700	2,625	6,875	6,875
Ladenlokal gesamt (teils geschätzt)						37,553
Wohnung						
Erdgeschoss						
Flur		0,970	1,930	3,450	6,459	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,400	0,300	-0,116	6,342
WC, geschätzt		0,970	1,010	1,510	1,479	1,479
Küche (Schrägen gemittelt)		0,970	3,620	5,000	17,557	17,557
Wohnzimmer (Schrägen gemittelt)		0,970	8,623	3,950	33,037	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	2,000	1,820	-3,531	
abzüglich WC Ladenlokal, geschätzt		-0,970	1,125	2,135	-2,330	27,176
Wintergarten, geschätzt		0,970	5,875	2,700	15,387	15,387
Erdgeschoss gesamt						67,942
Obergeschoss						
Flur		0,970	3,210	3,960	12,330	
zuzüglich		0,970	2,900	1,885	5,303	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,400	0,300	-0,116	17,516
Eltern		0,970	4,150	5,000	20,128	20,128
Bad		0,970	2,900	3,000	8,439	8,439
Kind 1 (Schrägen gemittelt)		0,970	3,690	5,000	17,897	17,897
Kind 2 (Schrägen gemittelt)		0,970	3,378	3,960	12,974	12,974
Zugang zu Anbau		0,970	2,700	2,015	5,277	
zuzüglich		0,970	1,200	1,935	2,252	7,530
Anbauzimmer (nicht genehmigt)		0,970	2,700	4,100	10,738	10,738
Balkon zu 1/4-tel (Schrägen gemittelt, gesch.)		0,250	4,500	1,500	1,688	1,688
Obergeschoss gesamt						96,908
Dachgeschoss (geschätzt, kein Plan)						
Flur		0,970	2,350	1,820	4,149	
zuzüglich		0,970	1,900	2,125	3,916	8,065
Dusch-WC		0,970	2,200	1,200	2,561	
zuzüglich		0,970	1,200	1,935	2,252	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0m		-0,485	2,350	0,400	-0,456	4,357
Mittelzimmer / Durchgangszimmer		0,970	2,750	5,100	13,604	13,604
Kinderzimmer rechts		0,970	2,700	4,400	11,524	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0m		-0,485	2,700	0,500	-0,655	10,869

Fortsetzung der Wohn- und Nutzflächenberechnung auf der Folgeseite



Fortsetzung der Wohn- und Nutzflächenberechnung:

Kinderzimmer links (Schrägen gemittelt)	0,970	4,700	7,600	34,648	
zuzüglich Gaube vorne. Geschätzt	0,970	2,750	0,700	1,867	
zuzüglich Gaube hinten	0,970	2,750	0,700	1,867	
zuzüglich Raumversprung	0,970	1,000	1,200	1,164	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0m	-0,485	2,700	0,700	-0,917	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0m	-0,485	2,700	0,700	-0,917	
abzüglich Schornstein	-0,970	0,500	0,600	-0,291	37,423
Dachgeschoss gesamt					74,318

276,721

Wohn- / Nutzfläche Wohn- und Geschäftshaus gesamt:

277	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
Vorderhaus								
Erdgeschoss (Schrägen gemittelt)	1,000000	1,000	11,400	10,000	3,260	114,000	1,000	371,640
Obergeschoss (Schrägen gemittelt)	1,000000	1,000	11,400	10,000	3,060	114,000	1,000	348,840
Dachgeschoss (Schrägen gemittelt)	1,000000	1,000	11,400	10,000	1,100	114,000	1,000	125,400
Dachgeschoss (Schrägen gemittelt, nur BRI))	1,000000		11,400	10,000	4,150		1,000	473,100
Gaben (nur BRI, geschätzt)	1,000000		11,400	4,200	1,200		1,000	57,456
	1,000000							
Wintergarten	1,000000							
Erdgeschoss (Schrägen gemittelt, Höhe gesch.)	1,000000	1,000	5,875	2,800	2,750	16,450	1,000	45,238
	1,000000							
Anbau	1,000000							
Erdgeschoss	1,000000	1,000	3,500	4,500	3,260	15,750	1,000	51,345
Obergeschoss (Höhe geschätzt)	1,000000	1,000	3,500	4,500	2,850	15,750	1,000	44,888
						389,950		1.517,906
qm BGF und cbm BRI Wohn- und Geschäftshaus gesamt:						390		1.518
						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 16.08.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 13.08.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 12.08.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 12.08.2024



Kreis Viersen Katasteramt

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 16
Flur: 13
Gemarkung: Tönisberg
Bergstraße 5, Kempen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 09.08.2024

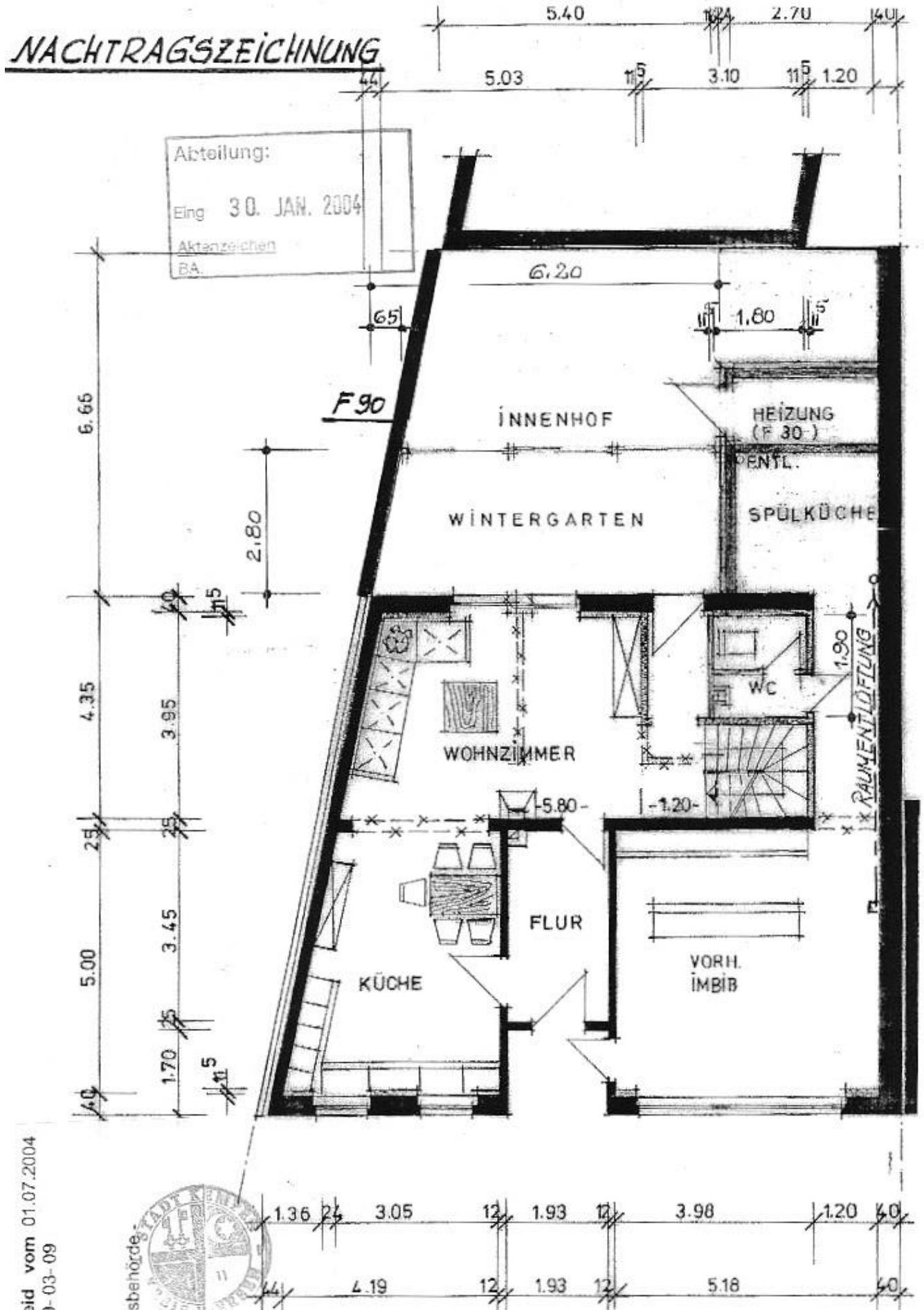


Maßstab 1 : 500

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

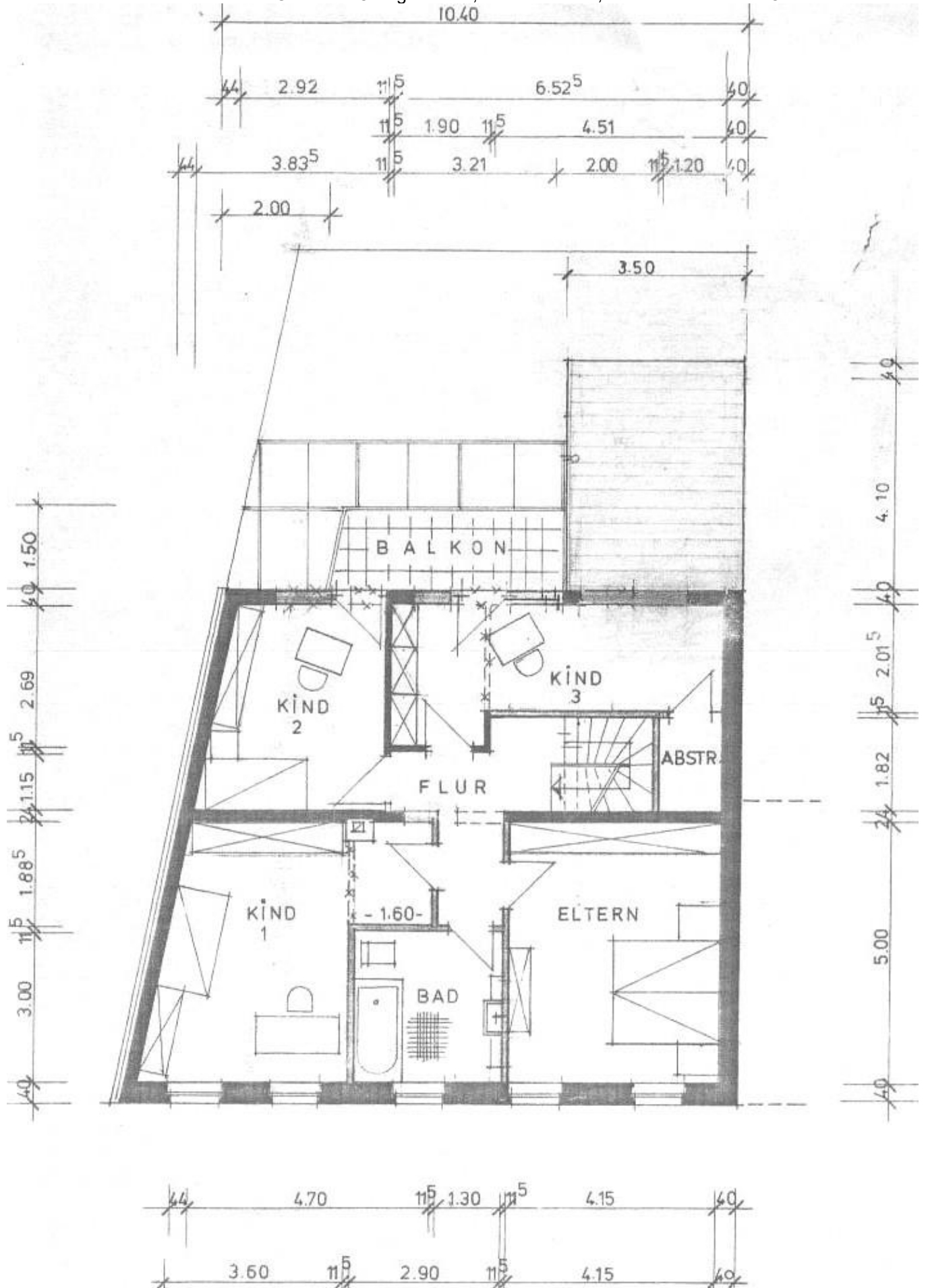


bid vom 01.07.2004
1-03-09



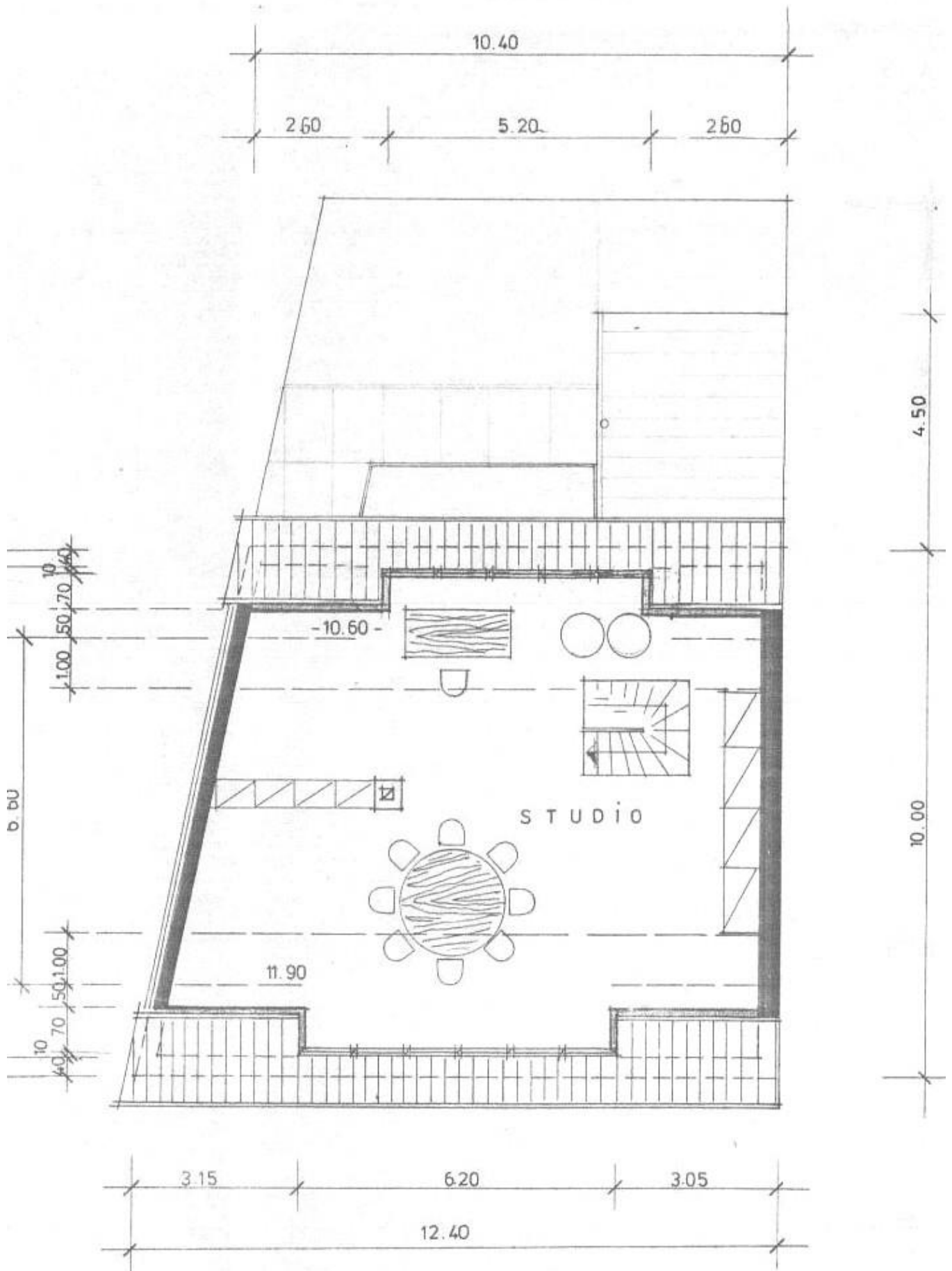


Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab, stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein:





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



Schnittzeichnung, ohne Maßstab, stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein:

