



G U T A C H T E N

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

Wohnhaus mit Anbauten, Unterweiden 115 in 47918 Tönisvorst

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



Ansicht vom öffentlichen Wirtschaftsweg



Ansicht vom Eingangstor

**Verkehrswert zum 07.08.2024 :
 227.000,00 EURO**

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

Geschäftsnummer: **035 K 005/24**

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Wohnhaus mit Nebengebäude	~ 81 m²	~ 90 m²	---	---

<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>
St. Tönis	145	wird hier nicht benannt

<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>
St. Tönis	6	1360	5.739 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)	5
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	6
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	8
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	9
3.1	Allgemeines	9
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1	Ausführungen	9
3.2.2	äußere Ausstattung	10
3.2.3	innere Ausstattung	10
3.2.4	Bäder	10
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	11
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	12
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)	15
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	17
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	18
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	19
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	19
6.	ANHANG	20
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	20
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	21
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	22
6.4	verwendete Literatur	22
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	22

Seitenzahl: 33 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 48578)

Ausfertigungen: 4 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Wohnhaus mit Nebengebäude	<i>Wohnfläche:</i> ~ 81 m²	<i>Nutzfläche:</i> ~ 90 m²	<i>Stellplätze:</i> ---	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> St. Tönis	<i>Blatt-Nr.:</i> 145	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> St. Tönis	<i>Flur:</i> 6	<i>Flurstück(e):</i> 1360	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 5.739 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Die Stadt Tönisvorst mit ca. 30.000 Einwohner liegt am Niederrhein im Westen des Landes Nordrhein-Westfalen und ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Sie besteht aus den beiden Hauptorten St. Tönis und Vorst. Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich Unterweiden, rund 1 km nördlich der Stadt Tönisvorst an der L362, der Verbindungsstraße zwischen Tönisvorst und Kempen. In beiden Städten bestehen Einkaufsmöglichkeiten, es finden sich Ärzte, Apotheken, Verwaltungseinrichtungen, Kindergärten und Schulen.</p> <p>Der Stadtteil St. Tönis ist insbesondere bei Familien sehr beliebt, man findet dort ein vielfältiges Freizeitangebot (Hallenschwimmbad, Fußball- und Tennisvereine etc.). Die Entfernung zum Stadtzentrum Krefelds beträgt ca. 6 bis 7 km. Über die A 44 (Anschlussstelle ca. 6 km entfernt) sind Städte wie Düsseldorf, Köln etc. gut zu erreichen.</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>	07.08.2024
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	<p>Annahme: Das Bewertungsgrundstück liegt als zurzeit faktisches Bauland im Außenbereich und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.</p> <p>Besonderer Hinweis: Das Bewertungsobjekt liegt im Außenbereich; der Flächennutzungsplan der Stadt Tönisvorst weist dort Flächen für die Landwirtschaft aus. Für die baulichen Anlagen liegt eine Baugenehmigung vor; zumindest diejenigen baulichen Anlagen, die durch die Baugenehmigung abgedeckt sind, existieren dort insofern zurecht. Das Bewertungsgrundstück konnte im Zuge der Bewertung jedoch nicht betreten und der Eigentümer nicht kontaktiert werden. Vor diesem Hintergrund kann nicht beurteilt werden, ob auf dem Grundstück noch weitere, baurechtlich nicht genehmigte bauliche Anlagen existieren. Da das Grundstück nicht betreten werden konnte, kann auch keinerlei Aussage zum Zustand der baulichen Anlagen gemacht werden. Vorhaben sind im Außenbereich nur unter eng gefassten Bedingungen zulässig; ihnen dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen, ihre Erschließung muss gesichert sein und sie müssen üblicherweise einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen. Weitere strenge Auflagen, deren Aufzählung den Umfang des Gutachtens überschreiten würden, sind für Vorhaben im Außenbereich zu beachten.</p>



Grundsätzlich kann zunächst unterstellt werden, dass diejenigen baulichen Anlagen, die baurechtlich dort genehmigt sind, Bestandsschutz genießen. Der Bestandsschutz erstreckt sich jedoch lediglich auf bauliche Anlagen, die nutzbar sind und auch tatsächlich im Rahmen der Baugenehmigung genutzt werden.

Aus sachverständiger Sicht kann nicht beurteilt werden, ob die baulichen Anlagen derzeit überhaupt genutzt werden und, bejahendenfalls, ob dies im Rahmen der baurechtlichen Vorgaben geschieht.

Sollte die Nutzung der baulichen Anlagen aufgegeben worden sein und zudem der Zustand der Gebäude als baufällig eingestuft werden, droht ihnen der Verlust des Bestandsschutzes und gegebenenfalls der Abbruch.

In diesem Falle ist das Bewertungsgrundstück als unbebaute Fläche der Land- oder Forstwirtschaft zu bewerten; die Abbruch- und Freimachungskosten sind in diesem Falle noch vom verbleibenden Bodenwert in Abzug zu bringen. Hierdurch könnte der Bodenwert aufgezehrt werden.

Befinden sich die baulichen Anlagen des Bewertungsgrundstücks jedoch in einem bewohnbaren Zustand und werden tatsächlich auch im Rahmen der Baugenehmigung genutzt, darf hinsichtlich der baulichen Anlagen Bestandsschutz unterstellt werden.

In diesem Falle ist das Bewertungsgrundstück zumindest zum Teil als faktisches Bauland im Außenbereich mit darauf befindlichen Gebäuden zu bewerten.

Von dieser Annahme wird im Gutachten zunächst ausgegangen.

Im Rahmen dieses Gutachtens kann und darf keine rechtliche Auslegung des § 35 BauGB erfolgen; im Zweifel wird empfohlen, zu den Besonderheiten von Vorhaben im Außenbereich rechtlichen Rat einzuholen.

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

Baujahr

Als tatsächliches Baujahr des Wohnhauses mit angebautem Schuppen und Arbeitsraum wird 1931 angegeben; im Jahre 1936 wurde das Gebäude um einen „Wagenschuppen“, „Ställe“ und ein „Treibhaus“ erweitert.

Soweit aus Katasterunterlagen und Luftbildern erkennbar, scheinen Wohnhaus und Nebengebäude noch existent zu sein; das Treibhaus kann auf aktuellen Unterlagen nicht mehr identifiziert werden und scheint untergegangen zu sein.

Gesamt- und Restnutzungsdauer

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 kann bei als üblich angenommener Unterhaltung von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 12 Jahren erwartet werden.

Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1956, 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>	keiner; § 35 <i>Ausweisungen</i> BauGB	Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es ... einem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Zudem sind, unabhängig von deren Nutzung, Vorhaben zulässig, die dem Erhalt kulturhistorisch prägender Gebäude dienen. Zu den weiteren Vorgaben des § 35 BauGB wird dessen Studium empfohlen.
		Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen /der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.	
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „Zur lfd. Nr. der Grundstücke 5 Nutzungsart berichtet am 05.07.2011“	
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Thyssengas Aktiengesellschaft, Duisburg-Hamborn und die Ruhrgas Aktiengesellschaft, Essen, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Die Firmen sind gemeinsam berechtigt, auf dem Grundstück eine Erdgasfernleitung (Doppelleitung) zu verlegen und zu unterhalten. Die Nutzung auf dem zugebilligten Schutzstreifen ist für den Grundstückseigentümer beschränkt. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 29. Juli 1968 (21.40-86/66) eingetragen am 28. Februar 1969.“	
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Bauen, Landschaft und Planung teilt am 09.07.2024 mit, dass auf dem ... Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.	
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Tönisvorst, Fachbereich Soziales und Wohnen teilt am 13.08.2024 mit, dass für das ... Objekt keine soziale Bindung besteht.	
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt	
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt	
<i>Verkehrsererschließung</i>	Die Stadt Tönisvorst teilt am 09.07.2024 mit, dass das ... Grundstück in Tönisvorst an einem öffentlichen Wirtschaftsweg im Außenbereich liegt. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB fällt somit nicht an. Das Recht der Stadt auf Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach § 8 KAG NW bleibt hiervon unberührt; 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 Stadt Tönisvorst teilt am 09.07.2024 mit, dass der Bereich, in dem das Grundstück liegt, nicht kanalisiert ist. Die Beseitigung des anfallenden häuslichen Schmutzwassers erfolgt über eine Abwassersammelgrube. Ein Dichtigkeitsnachweis hierüber liegt nicht vor; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragspflichtigen Zustand ausgegangen.
<i>Straßenausbau</i>	Die Straße Unterweiden ist im Bereich des Bewertungsobjektes als öffentlicher, asphaltierter Wirtschaftsstichweg ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz - Abfall, Bodenschutz, Altlasten - teilt am 08.07.2024 mit, dass das ... Grundstück nach derzeitigem Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.</p> <p>Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.</p>
<i>Grundstücksteilung</i>	<p>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.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Grundstück wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none">- 500 m² rentierlicher Bodenanteil für das Wohnhaus als faktisches Bauland- 125 m² rentierlicher Bodenanteil für das Nebengebäude als faktisches Bauland- 1.250 m² als Gartenland- 3.864 m² Fläche der Land- und Forstwirtschaft



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 145 €/m² für ein Wohnbauflächen im Außenbereich bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundstücksgröße von rund 625 m² für freistehende Bebauung ausgewiesen. Weiter wird in der örtlichen Fachinformation zur Ableitung und Verwendung der Bodenrichtwerte erläutert:</p> <p>„Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen.</p> <p>Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen beträgt, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, ca. 10 % des Baulandrichtwertes.</p> <p>Weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in Ansatz gebracht.“</p> <p>Vor diesem Hintergrund werden folgende Bodenrichtwert für die jeweiligen Flächen angenommen:</p> <table><tr><td>- 500 m² für das Wohnhaus als faktisches Bauland mit</td><td>145 €/m²</td></tr><tr><td>- 125 m² für das Nebengebäude als faktisches Bauland mit</td><td>145 €/m²</td></tr><tr><td>- 1.250 m² als Gartenland mit</td><td>15 €/m²</td></tr><tr><td>- 3.864 m² Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit</td><td>10 €/m²</td></tr></table>	- 500 m ² für das Wohnhaus als faktisches Bauland mit	145 €/m ²	- 125 m ² für das Nebengebäude als faktisches Bauland mit	145 €/m ²	- 1.250 m ² als Gartenland mit	15 €/m ²	- 3.864 m ² Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit	10 €/m ²
- 500 m ² für das Wohnhaus als faktisches Bauland mit	145 €/m ²								
- 125 m ² für das Nebengebäude als faktisches Bauland mit	145 €/m ²								
- 1.250 m ² als Gartenland mit	15 €/m ²								
- 3.864 m ² Fläche der Land- und Forstwirtschaft mit	10 €/m ²								
<i>Bodenpreisindex</i>	<p>Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.</p>								
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 % für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,0 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.</p>								
<i>Rohertagsfaktoren</i>	<p>sind nicht veröffentlicht.</p>								
<i>Baupreisindex</i>	<p>2010 = 78,65 2024 = 129,4 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2024)</p>								
<i>Sachwertfaktoren:</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 zwar Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen, diese sind jedoch für das Bodenrichtwertniveau unter 160 €/m² statistisch nur schwach gesichert. Zudem kann der Beschreibung des Modells zur Ableitung der Sachwertfaktoren nicht entnommen werden, ob es gleichermaßen für die Ableitung von Sachwertfaktoren bei übergroßen, bebauten Grundstücken im Außenbereich geeignet ist.</p> <p>In Anlehnung an die im Grundstücksmarktbericht des Kreises Viersen für 2024 veröffentlichten Sachwertfaktoren und unter Berücksichtigung des Umstands eines übergroßen Grundstücks im Außenbereich wird aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von geschätzt rund 1,20 als sachgerecht erachtet.</p>								



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Wertermittlung angenommen wird. 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>	Wohnhaus mit Anbauten
<i>Geschosszahl</i>	In Ermangelung einer Besichtigung, handelt es sich laut Bauakte, um 1 Vollgeschoss und 1 ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Annahme: Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr des Wohnhauses mit angebautem Schuppen und Arbeitsraum wird 1931 angegeben; im Jahre 1936 wurde das Gebäude um einen „Wagenschuppen“, „Ställe“ und ein „Treibhaus“ erweitert. Soweit aus Katasterunterlagen und Luftbildern erkennbar, scheinen Wohnhaus und Nebengebäude noch existent zu sein; das Treibhaus kann auf aktuellen Unterlagen nicht mehr identifiziert werden und scheint untergegangen zu sein. Im vorliegenden Bewertungsfall kann bei als üblich angenommener Unterhaltung von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 12 Jahren erwartet werden. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1956, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Laut Bauakte: EG: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Diele, Arbeitszimmer und Schuppen OG: 3 Schlafzimmer

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>	Annahme: massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	Annahme: Klinkersteine
<i>Außentüren u. Tore</i>	Annahme: Holztür
<i>Außenfenster</i>	Annahme: Holzfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Dachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Annahme: Ziegelstein
<i>Dachaufbauten</i>	Annahme: keine
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv
<i>Kellerdecken</i>	Annahme: Kappendecke
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	Annahme: Holz



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>Balkone / Loggien</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>Umwehungen</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>Fensterbänke</i>	unbekannt; Annahme: Naturstein
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	unbekannt; Annahme: keine

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: EG + DG textiler Belag
<i>Treppenbeläge</i>	unbekannt
<i>Türen u. Fenster</i>	unbekannt; Annahme Holztüren in Holzumfassungszargen
<i>Art der Beheizung</i>	unbekannt
<i>Warmwasser- bereitung</i>	unbekannt
<i>Wasser</i>	unbekannt; Annahme: Küche, Badezimmer
<i>Strom</i>	unbekannt; Annahme in allen Räumen
<i>Telefon</i>	unbekannt; Annahme vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	unbekannt
<i>Gas</i>	unbekannt

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	laut vorliegenden Zeichnungen/Unterlagen kein Badezimmer vorhanden unbekannt; Annahme 1 Badezimmer
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	unbekannt; Annahme EG: Badewanne, WC und Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	laut vorliegenden Zeichnungen/Unterlagen keine Gäste-Toilette vorhanden
---------------	---

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	laut vorliegenden Zeichnungen/Unterlagen 1 Küche im EG
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	Nebengebäude mit Arbeitsraum, Ställen und Wagenschuppen
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: Massivmauerwerk mit Zementputz
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: Holzbalkendecke mit Dielenbelag
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: Stampfbeton

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>bes. Einrichtungen</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>bes. Einbauten</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>bes. Bauteile</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>bes. Gestaltung</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>Kunstwerke</i>	unbekannt; Annahme: keine



3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Außentüren/-fenster</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Innenwände/-türen</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Decken und Treppen</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Sanitäreinrichtung</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend sehr 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>	unbekannt; Annahme: Ölzentralheizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

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

3.3.3 sanitäre Installation

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

3.3.4 Elektroinstallation

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

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>Beförderungstechnik</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>elektromech. Einr.</i>	unbekannt; Annahme: keine
<i>medientechn. Einr.</i>	unbekannt; Annahme: keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>sonstige Technik</i>	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend sehr einfach“ angenommen.		



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	unbekannt; da der Zugang zum Objekt nicht möglich ist
<i>Außenanlagen</i>	Das ganze Objekt ist komplett verwildert. Ein Außenanlagebereich ist nicht mehr erkennbar.
<i>Terrassenbereiche</i>	unbekannt
<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 / zu bewerten.

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts wird hier als grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und insofern als altersbedingt durchschnittlich angenommen.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts wird hier als grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und insofern als altersbedingt durchschnittlich angenommen.

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:

- keine

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Annahme:

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus mit rund 81 m² Wohn- und rund 90 m² Nutzfläche im Außenbereich von Tönisvorst-St.-Tönis.



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>Annahme: Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss) das Nebengebäude dem Gebäudetyp 16.1 (Lager/Kaltlager) 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 kann bei als üblich angenommener Unterhaltung von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 12 Jahren erwartet werden. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1956, 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.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 655 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von rund 300 €/m² BGF für das Nebengebäude. 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 4,75 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 1,50 €/m² Nutzfläche für das Nebengebäude sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 23 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

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:	Einfamilienhaus	Typ nach NHK:	wie 1.01
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	Annahme: überwiegend sehr einfach	Standardstufe:	1
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	655,00		
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):	1956	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	12
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	4,75	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	655,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,00		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Nebengebäude/Schuppen		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	wie Lager	Typ nach NHK:	wie 16.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	Annahme: überwiegend einfach	Standardstufe:	1
BGF-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	300,00		
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):	1956	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	12
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	1,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	300,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,00		



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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 1360		rentierlich für Einfamilienhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebpf.		faktisches Bauland im Außenbereich
Teilflächengröße 1:	500,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	145,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 1:	-10,00	EUR/m ²	entwässerungstechnische Erschließung
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	135,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	135,00	EUR / m ² *	500,00 m ² = EUR 67.500,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 1360		rentierlich für Nebengebäude
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebpf.		faktisches Bauland im Außenbereich
Teilflächengröße 2:	125,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	145,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 2:	-10,00	EUR/m ²	entwässerungstechnische Erschließung
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	135,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	135,00	EUR / m ² *	125,00 m ² = EUR 16.875,00

Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 1360		Gartenlandbereich
Qualität Teilfläche 3:	Gartenland		
Teilflächengröße 3:	1.250,00	m ²	
Bodenrichtwert 3:	15,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 3:	hier keine		
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 3:	15,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	15,00	EUR / m ² *	1.250,00 m ² = EUR 18.750,00

Bezeichnung Teilfläche 4:	Flurstück 1360		landwirtschaftliche Fläche
Qualität Teilfläche 4:	landwirtschaftl.		
Teilflächengröße 4:	3.864,00	m ²	
Bodenrichtwert 4:	10,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 4:	hier keine		
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m ² Teilfläche 4:	10,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 4:	10,00	EUR / m ² *	3.864,00 m ² = EUR 38.640,00

Bodenwert gesamt			= EUR 141.765,00
-------------------------	--	--	-------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 142.000,00



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							
Einfamilienhaus	81,00	qm	*	4,75	EUR/qm =	EUR	4.617,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR	4.617,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	15,00	%	*	4.617,00	EUR =	EUR	-692,55
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	4.617,00	EUR =	EUR	-92,34
Verwaltungskosten ca.	6,00	%	*	4.617,00	EUR =	EUR	-277,02
Bewirtschaftungskosten gesamt	23,00	%	*	4.617,00	EUR =	EUR	-1.061,91
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR	3.555,09
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1360 mit 500 m² Größe bei 135 EUR/m²)							
Liegenschaftszinssatz von	1,00	%	*	67.500,00	EUR =	EUR	-675,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR	2.880,09
Baujahr der Anlage: 1956; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 12 Jahre; LZ: 1 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 11,26							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	2.880,09	EUR	*	11,26		EUR	32.429,81
Baumängel und -schäden						EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1						EUR	67.500,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil						EUR	99.929,81
Anlage 2							
Nebengebäude/Schuppen	90,00	qm	*	1,50	EUR/qm =	EUR	1.620,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR	1.620,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	15,00	%	*	1.620,00	EUR =	EUR	-243,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	1.620,00	EUR =	EUR	-32,40
Verwaltungskosten ca.	6,00	%	*	1.620,00	EUR =	EUR	-97,20
Bewirtschaftungskosten gesamt	23,00	%	*	1.620,00	EUR =	EUR	-372,60
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR	1.247,40
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 1360 mit 125 m² Größe bei 135 EUR/m²)							
Liegenschaftszinssatz von	1,00	%	*	16.875,00	EUR =	EUR	-168,75
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR	1.078,65
Baujahr der Anlage: 1956; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 12 Jahre; LZ: 1 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 11,26							
Ertragswert Anlage 2 (Nebengebäude/Schuppen)	1.078,65	EUR	*	11,26		EUR	12.145,60
Baumängel und -schäden						EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2						EUR	16.875,00
Nebengebäude/Schuppen incl. Bodenwertanteil						EUR	29.020,60
Gartenlandbereich						EUR	18.750,00
landwirtschaftliche Fläche						EUR	38.640,00
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag						EUR	186.340,41

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 186.000,00**



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	190,00 qm	*	655,00 EUR/qm	= EUR	124.450,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	3.111,25 EUR	= EUR	3.111,25
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1956; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 12 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	85 %			= EUR	<u>-108.427,06</u>
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: wie 1.01)					= EUR 19.134,19
Indizierung von: 19.134,19 EUR	/ 78,65	*	129,40	= EUR	31.480,79
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	67.500,00
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 98.980,79

Anlage 2

Nebengebäude/Schuppen	209,00 qm	*	300,00 EUR/qm	= EUR	62.700,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	1.567,50 EUR	= EUR	1.567,50
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1956; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 12 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	85 %			= EUR	<u>-54.627,38</u>
Anlage 2 (Nebengebäude/Schuppen, NHK-Typ: wie 16.1)					= EUR 9.640,13
Indizierung von: 9.640,13 EUR	/ 78,65	*	129,40	= EUR	15.860,55
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	16.875,00
Nebengebäude/Schuppen, indiziert, incl. Bodenwertanteil					EUR 32.735,55

Gartenlandbereich **EUR 18.750,00**

landwirtschaftliche Fläche **EUR 38.640,00**

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag **EUR 189.106,34**

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 189.000,00



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 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 **186.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **189.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus mit Nebengebäude ein Sachwertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,2 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	189.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	38.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	227.000,00

Der Verkehrswert wird unter den o.g. erläuterten Annahmen zum Stichtag geschätzt auf	EUR	227.000,00
(in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.327
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		36,4

Dieser Verkehrswert ist nur begründbar, wenn die im Gutachten erläuterten Annahmen zutreffend sind!

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden. Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Freitag, 20. September 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 Einfamilienhaus	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Diele Treppenhaus		0,970	2,150	3,600	7,508	
abzüglich Treppe geschätzt		-0,970	2,150	2,250	-4,692	2,815
Küche		0,970	4,640	3,600	16,203	16,203
Wohnzimmer		0,970	3,200	3,900	12,106	12,106
Schlafzimmer		0,970	3,500	3,900	13,241	13,241
Erdgeschoss gesamt						44,364
Dachgeschoss						
Flur/Treppenhaus		0,970	2,150	3,730	7,779	
abzüglich Treppe geschätzt		-0,970	2,150	2,000	-4,171	3,608
Schlafzimmer		0,970	4,640	3,290	14,808	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,500	4,640	0,700	-1,624	13,184
Schlafzimmer		0,970	3,200	3,520	10,926	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,400	0,250	-0,097	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,500	3,200	0,700	-1,120	9,709
Schlafzimmer		0,970	3,500	3,520	11,950	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,400	0,250	-0,097	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,500	3,500	0,700	-1,225	10,628
Dachgeschoss gesamt						37,129
					81,493	
Wohnfläche Einfamilienhaus gesamt:					81	qm
Flächen Nebengebäude/Schuppen						
Erdgeschoss						
Wirtschafts- und Heizraum		1,000	3,380	4,500	15,210	
abzüglich Schornstein		-1,000	0,250	0,500	-0,125	15,085
Waschküche		1,000	3,000	4,500	13,500	13,500
Abort (geschätzt)		1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Futterraum		1,000	2,700	3,670	9,909	
zuzüglich (geschätzt)		1,000	1,250	0,900	1,125	
abzüglich Abort (geschätzt)		-1,000	1,100	1,100	-1,210	9,824
Stall		1,000	3,360	2,000	6,720	6,720
Stall		1,000	2,000	1,600	3,200	3,200
Stall		1,000	2,000	1,940	3,880	3,880
Wagenschuppen		1,000	6,260	5,800	36,308	36,308
					89,517	
Nutzfläche Nebengebäude/Schuppen gesamt:					90	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 Einfamilienhaus:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	1,000000	1,000	7,500	8,430	2,150	63,225	1,000	135,934
Erdgeschoss	1,000000	1,000	7,500	8,430	2,700	63,225	1,000	170,708
Dachgeschoss	1,000000	1,000	7,500	8,430	0,800	63,225	1,000	50,580
Dachgeschoss (nur BRI)	1,000000		7,500	8,430	4,200		0,500	132,773
						189,675		489,994
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						190		490
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich Nebengebäude:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Ursprungsbau Erdgeschoss	1,000000	1,000	8,000	5,000	2,500	40,000	1,000	100,000
Ursprungsbau Dachgeschoss	1,000000	1,000	8,000	5,000	0,500	40,000	1,000	20,000
Ursprungsbau Dachgeschoss (nur BRI)	1,000000		8,000	5,000	2,800		0,500	56,000
Erweiterung Erdgeschoss	1,000000	1,000	10,250	6,300	2,500	64,575	1,000	161,438
Erweiterung Dachgeschoss	1,000000	1,000	10,250	6,300	0,500	64,575	1,000	32,288
Erweiterung Dachgeschoss (nur BRI)	1,000000		10,250	6,300	2,500		0,500	80,719
						209,150		450,444
qm BGF und cbm BRI Nebengebäude/Schuppen gesamt:						209		450
						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 NRW 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)

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 09.07.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 09.07.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 08.07.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 13.08.2024



**Kreis Viersen
Katasteramt**

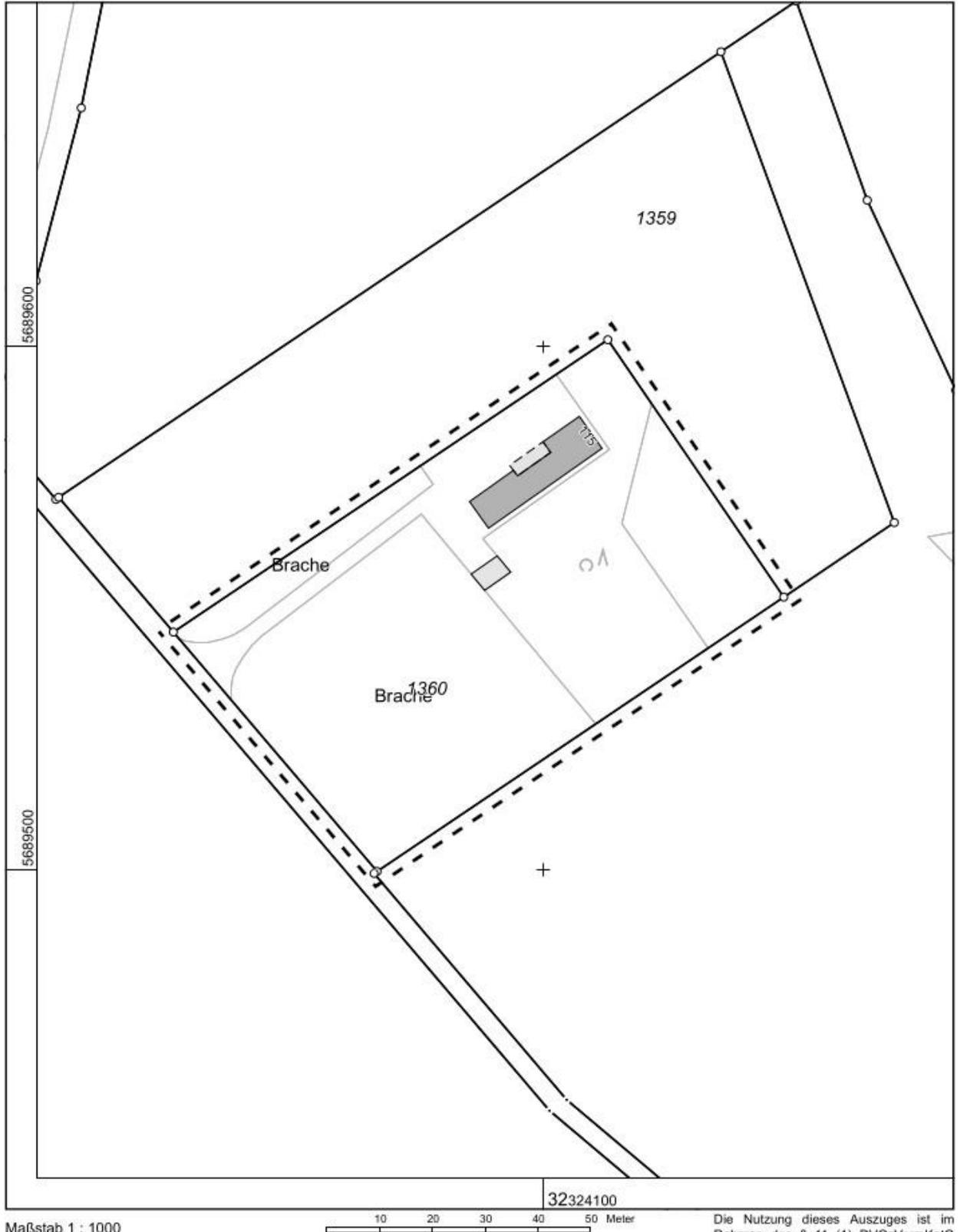
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 1360
Flur: 6
Gemarkung: St. Tönis
Unterweiden 115, Tönisvorst

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 08.07.2024



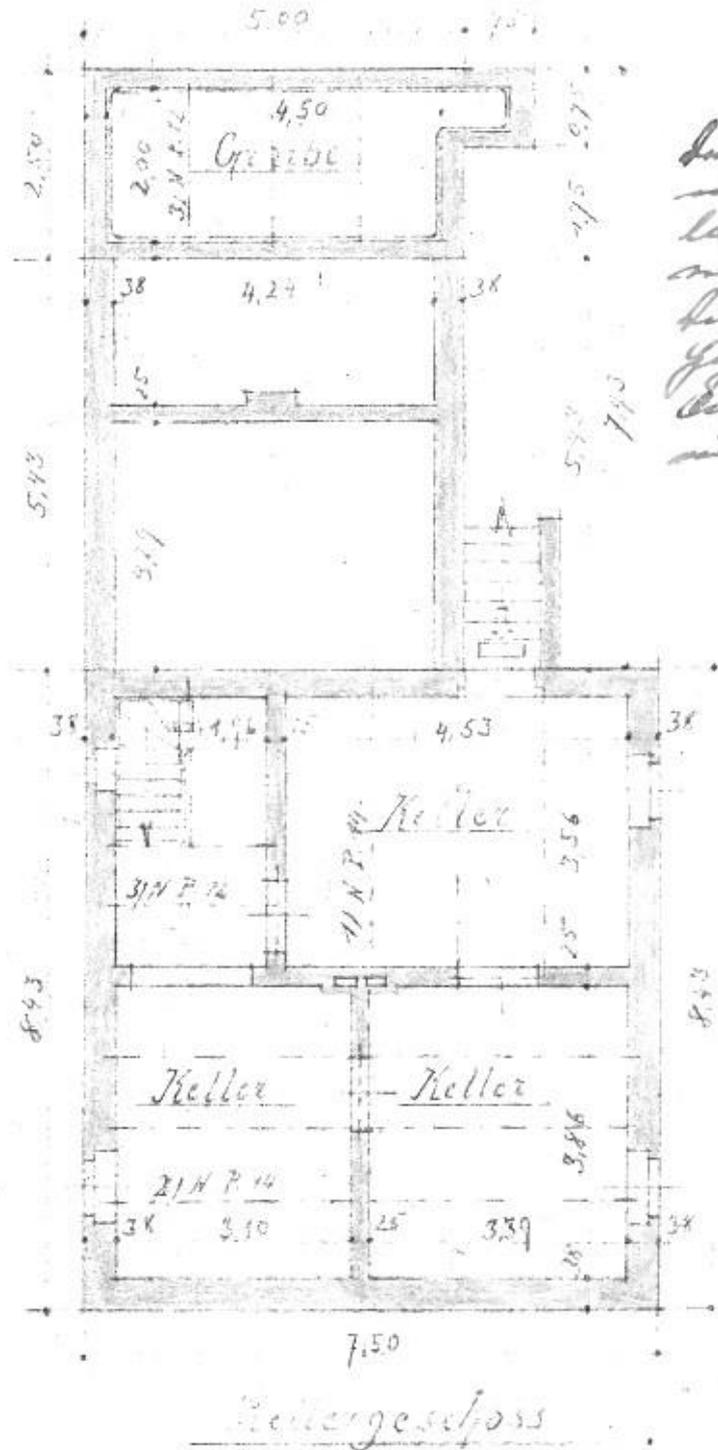
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

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



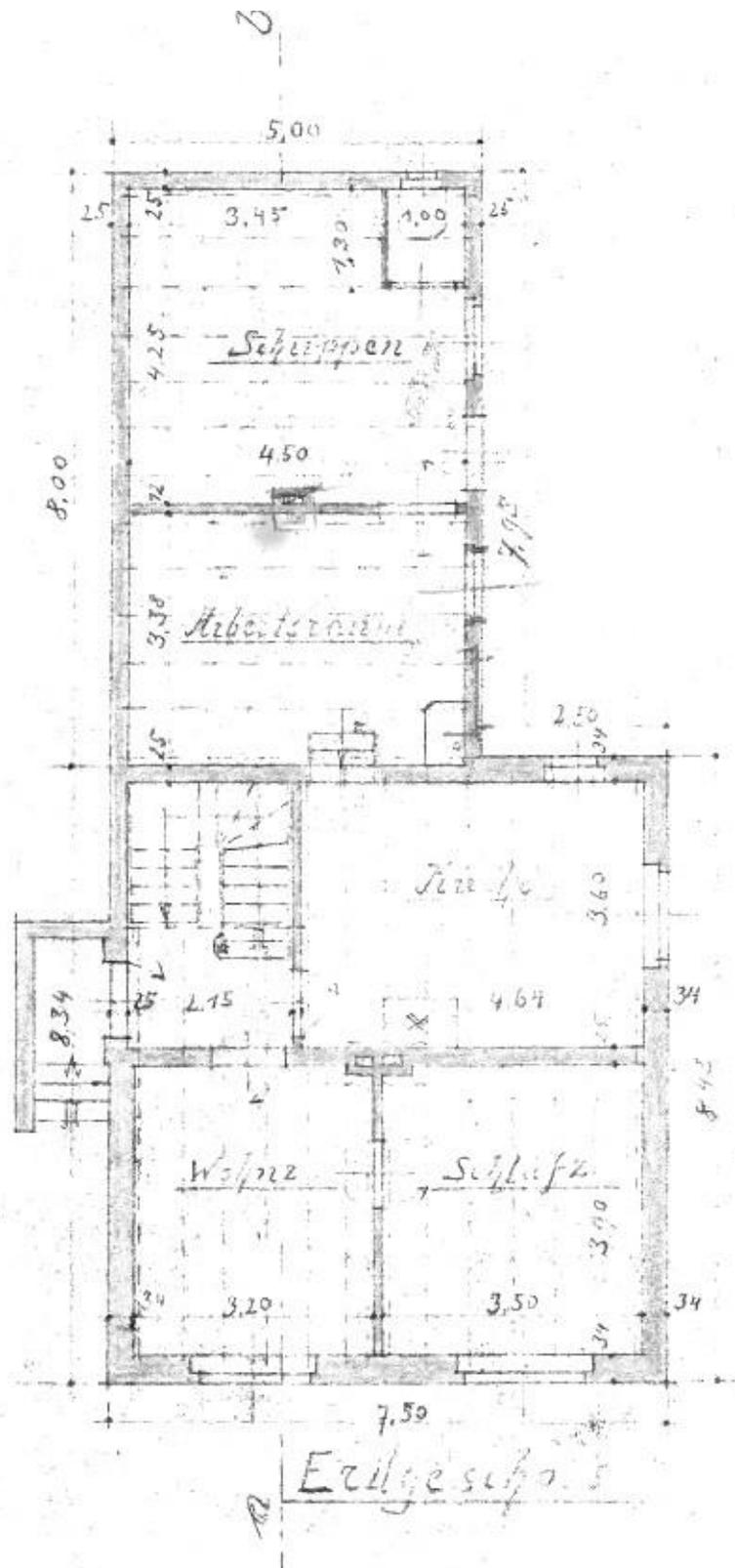
Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



*Die 34 qm Hohl. ist
mit zwei Türen
läufig, zwei
Türen sind
für Räume in
Höhe des Mittel-
gangs in dem
mit geschlossenen*



Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:

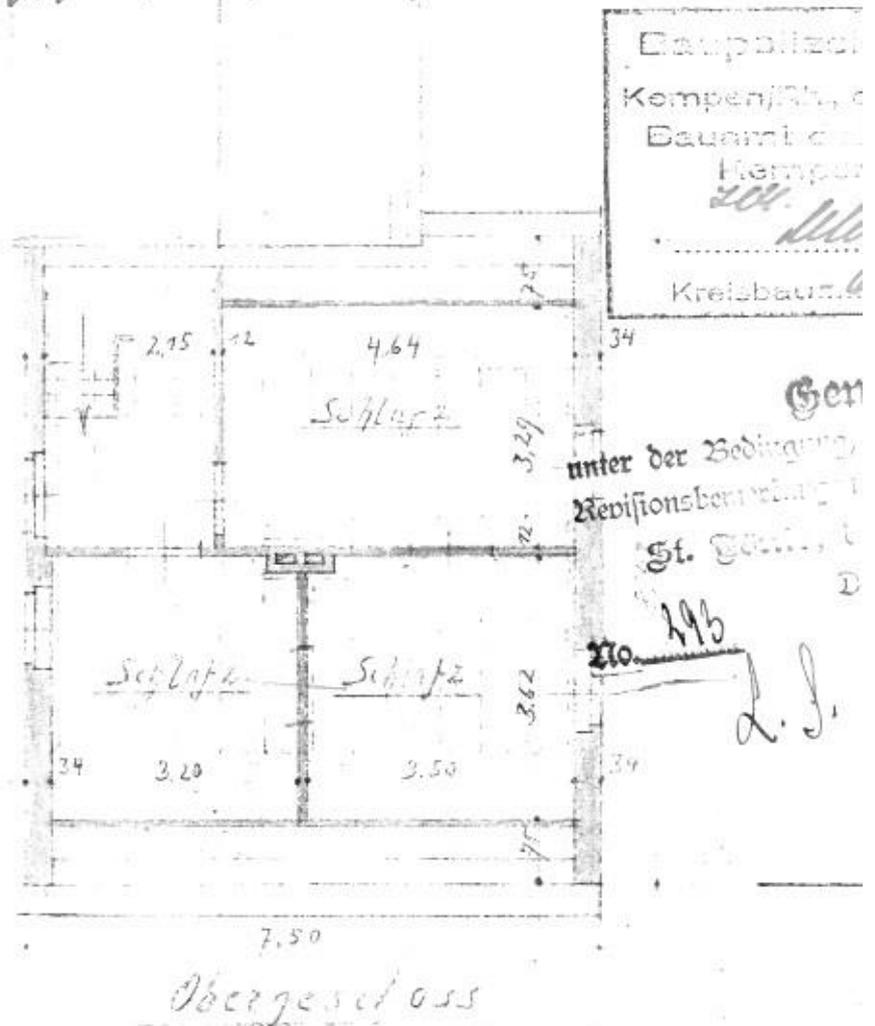




Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab:

34 cm flach. vorgeputzte Deckensäume sind
 in kein Bemessung von Deckenputz zu
 Weg, bei Reflexion aufputz müssen die
 Säure mind. 38 cm flach. fragehaltig werden.
 Räume im Aufzugsst. müssen eine Tiefe
 ins Mittel von mind. 2,20 m aufweisen.
 In den Aufzugsräumen sind Befestigungsmittel
 anzufügen.

214
 Des
 Des

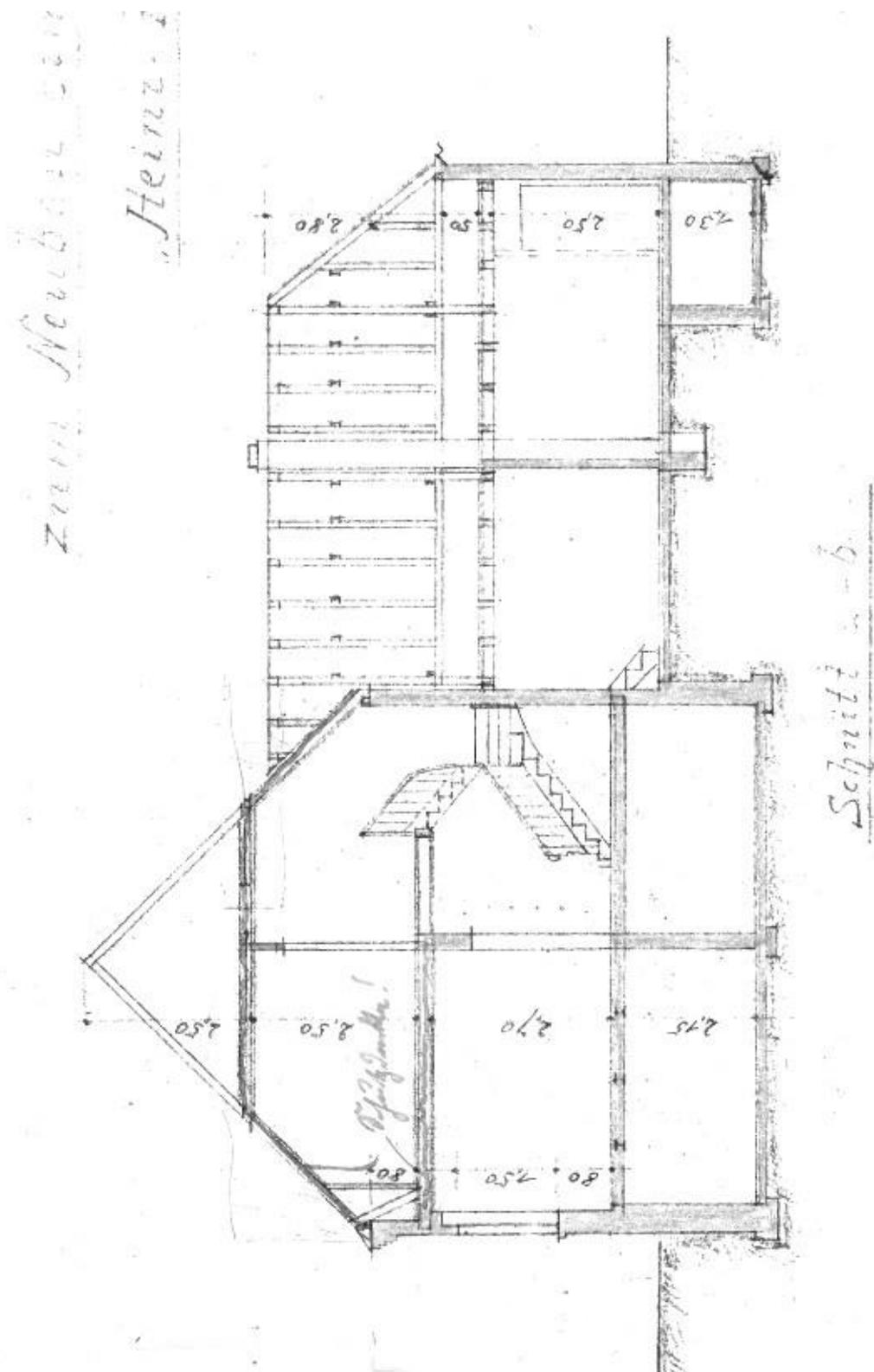


Baupolizei
 Kompen/31, 6
 Bauamt
 Kemper
 201.
 Kreisbauamt

Gen
 unter der Bedingung
 Revisionsberechtigt
 St. Bauamt
 210. 193
 L.S.



Schnittzeichnung, ohne Maßstab:





Grundriss Erdgeschoss Erweiterung, ohne Maßstab:

