



G U T A C H T E N

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

ETW Nr. 5, Hauptstraße 6 - 8, Johannes-Stadtfeld-Straße 31 - 37 in 47918 Tönisvorst

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



Vorderansicht mit Hauseingangsbereich



Seitliche Ansicht mit Markierung der Wohnung

Verkehrswert zum 18.09.2025 : 140.000,00 EURO

Auftraggeber:
Amtsgericht Kempen
Hessenring 43
47906 Kempen

Geschäftsnummer: 035 K 6/25

Gebäudeart:
ETW im
Mehrfamilienhaus

Wohnfläche:
~ 54 m²

Nutzfläche:

Stellplätze:
1 Stellplatz
(Sondernutzungsrecht)

Sonstige Flächen:

Grundbuch von:
Vorst

Blatt-Nr.:
1885

Eigentümer/innen:
wird hier nicht benannt

Gemarkung:
Vorst

Flur:
16

Flurstück(e):
859

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
~ 32 m² (237/10.000 MEA von 1.354m²)

Es bestehen:

☒ Rechte
☐ Lasten, Beschränkungen
☐ Baulasten

☐ sozialrechtliche Bindungen
☐ Mietvertrag
☐ Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

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

Seitenzahl: 26 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 39877)

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



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **035 K 6/25**

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:

20.02.2025

19.08.2025

05.08.2025

13.08.2025

11.08.2025

20.08.2025

Besichtigung: 12.08.2025, 26.08.2025, 18.09.2025

Teilnehmer:
- 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:** Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist zu berücksichtigen



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>
ETW im Mehrfamilienhaus	~ 54 m²	---	1 Stellplatz (Sondernutzungsrecht)	
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Vorst	1885	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Vorst	16	859	~ 32 m² (237/10.000 MEA von 1.354m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Zentrum des Stadtteil Vorst (rund 7.000 Einwohner) der Stadt Tönisvorst mit insgesamt rund 30.000 Einwohnern in einem Mischgebiet mit überwiegend Einfamilienhaus- und Mehrfamilienhausbebauung. Das rund 0,5 bis 1 km entfernte Zentrum des Stadtteils Vorst ist fußläufig erreichbar. Hier findet sich die typische Infrastruktur eines Ortes der genannten Größenordnung mit Läden, Gastronomie, Kirchen, Kindergärten, Schulen, Behörden, Verwaltungsstellen und dergleichen. Das Zentrum des Stadtteils St. Tönis mit einem weit umfassenderen Angebot ist ca. 5 km entfernt und wird – wie auch die nächstgrößere Kreisstadt Kempen – über den öffentlichen Personennahverkehr, der ebenfalls fußläufig auf der Anrather Straße erreichbar ist, angebunden. Das gut ausgebaute Landstraßennetz lässt die Autobahnen A 44, A 52 und A 61 in 7 bis 10 km Entfernung erreichen und verbindet die Lage hierüber mit den nächstgrößeren Städten des Umlandes wie Mönchengladbach, Düsseldorf, Krefeld, Duisburg, Köln etc. Über den öffentlichen Personennahverkehr ist auch das Fernschienennetz der Deutschen Bahn AG in Viersen (rund 6 km entfernt) oder Krefeld (rund 12 km entfernt) angeschlossen.
-------------------------	---

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>	18.09.2025
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1984 angegeben (Schlussabnahme).
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 39 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als 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. Vo 12	<i>Ausweisungen</i>	Kerngebiet; dreigeschossige, offene Bauweise, Grundflächenzahl GRZ 1,0; Geschossflächenzahl GFZ 2,0; Bauhöhenbegrenzung; textliche Festsetzungen
	Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.		
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.		
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „237/10.000 (---zweihundertsiebenunddreißig /---- Zehntausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Gemarkung Vorst, Flur 16, Flurstück 859, Hauptstraße 2, 6, 8, Johannes-Stadtfeld Straße 31, 33, 35, 37 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 1. Obergeschoss gelegenen Wohnung nebst Kellerraum 5, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 gekennzeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Blätter 1881 – 1895 ausschließlich dieses Blattes) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung von Wohnungseigentum bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, Verwandte in gerader Linie oder Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung des Wohnungseigentums im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, auch nicht bei der Weiterveräußerung eines von den Gläubigern im Wege der Zwangsversteigerung erworbenen Wohnungseigentums. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 20. September 1982 Bezug genommen. Eingetragen am 20. Oktober 1982. Es sind Sondernutzungsrechte begründet: Zu jeder Eigentumseinheit ein gleichbezahlter Stellplatz und zur Einheit Nr. 15 eine Terrasse. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 02. Oktober 2001, 3. Dezember 2001, 07. Januar 2002 und 19. August 2002. Eingetragen am 03. September 2002.“		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Der Kreis Viersen, Fachbereich Bauaufsicht teilt am 19.08.2025 mit, „dass auf dem ... Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.“		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Tönisvorst, Fachbereich Soziales und Wohnen teilt mit, „wenn kein entsprechender Eintrag im Grundbuch steht, von keiner sozialen Bindung auszugehen ist.“		
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Johannes-Stadtfeld-Straße 31-37, Hauptstraße 6-8 erschlossen. Die Stadt Tönisvorst teilt am 13.08.2025 mit, dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt, die endgültig ausgebaut ist. Beiträge über die Erschließung nach §§ 127 ff BauGB werden nicht mehr erhoben.“		



	Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Die Stadt Tönisvorst teilt am 13.08.2025 mit, „<i>der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW wird nicht mehr erhoben.</i>“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>Straßenausbau</i>	Die Johannes-Stadtfeld-Straße ist als gepflasterte, verkehrsberuhigte, zweispurige Anliegerstraße mit Gehweg und Parkbuchen entlang der Straße ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist überwiegend rechteckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 11.08.2025 mit, „<i>dass das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist.</i>“ 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 im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 225 €/m ² für ein Grundstück im Kerngebiet bei dreigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 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 2025 einen Liegenschaftszinssatz von 1,1 % für selbstgenutztes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,1 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,25 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2025 = 134,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2025)
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Vergleichswert in Höhe von rund 2.110 €/m² für Wohnungseigentum in Tönisvorst ausgewiesen und hierzu Korrekturfaktoren zur Anpassung an das Bewertungsobjekt angegeben. Aus den Korrekturfaktoren zu Baujahr (1,13), Ausstattungsstandard (1,08), Mietsituation (1,00), Balkon (0,94), Wohnfläche (1,00), Anzahl der Einheiten (1,00), Modernisierungsgrad (1,00), Bodenrichtwertniveau (1,00) und Verkaufsumstand (1,00) errechnet sich eine Gesamtkorrekturfaktor von rund 1,147. Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von (2.110 €/m² * 1,147 =) rund 2.420 €/m² WFI.



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>	Eigentumswohnung Nr. 5 im 1. Obergeschoss des Hauses Hauptstraße 2 – 8 und Johannes-Stadtfeld-Straße 31 – 37 mit Kellerraum Nr. 5 sowie Sondernutzungsrecht für Stellplatz Nr. 5; insgesamt verfügt laut Teilungserklärung die gesamte Anlage über 12 Wohnungen, 3 Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.
<i>Geschosszahl</i>	Gesamte Wohnanlage: Erdgeschoss und 1. Obergeschoss, 2. Obergeschoss (ausgebautes Dachgeschoss) und 3. Obergeschoss (ausgebauter Spitzboden)
<i>Art der Nutzung</i>	EG: gewerbliche Nutzung, OG: Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1984 angegeben (Schlussabnahme). Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 39 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als Baujahr 1984, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Laut Teilungserklärung: Diele, Badezimmer, Wohnzimmer, Küche und Schlafnische

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

Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden; die nachfolgende Beschreibung fußt auf den vorliegenden Planunterlagen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	rotes Klinkermauerwerk, teilweise mit Kunstschieferplatten belegt
<i>Außentüren u. Tore</i>	braune Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsätzen
<i>Außenfenster</i>	braune Aluminiumfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine vorhanden
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine vorhanden
<i>Balkone / Loggien</i>	rückseitige Balkone an den Wohnungen, vorderseitige Loggien im ausgebauten Spitzboden und Balkone im Dachgeschoss
<i>Umwehrungen</i>	Brüstungsgeländer aus Aluminium Innentreppengeländer aus Metall
<i>Fensterbänke</i>	Annahme: außen: Betonwerkstoff, innen: Kunst- oder Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Kunststoff-Rollläden

3.2.3 innere Ausstattung

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

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Annahme: Duschasse, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper

3.2.5 Toiletten – keine separate Gäste-Toilette vorhanden

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	Annahme: mit Tapete belegt oder mit Raufaser belegt und hell gestrichen, Arbeitsbereich mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1 Stellplatz
------------	--------------

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	verglaste Erkerteile
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine



3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	1 Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Vaillant
<i>Baujahr / Montage</i>	2023
<i>Wärmeübertragung</i>	Annahme: Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	2023
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	2023
<i>geändert im Jahr</i>	2023

3.3.3 sanitäre Installation

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

3.3.4 Elektroinstallation

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

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	unbekannt
<i>Beförderungstechnik</i>	unbekannt
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt
<i>elektromech. Einr.</i>	unbekannt
<i>medientechn. Einr.</i>	Annahme: Gegensprech- und Türöffnungsanlage
<i>sonstiges</i>	

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>sonstige Technik</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Direkt von der gepflasterten Johannes-Stadtfeld Anliegerstraße erreicht man über eine 1-stufige Treppenanlage den überdachten Hauseingangsbereich der Hausnummer 31. Zwei weitere Hauseingänge befinden sich weiter links.
<i>Außenanlagen</i>	Der komplette Außenbereich ist gepflastert und vereinzelte Kieselsteinbeete mit Sträuchern wurden angelegt. Links vom Eingangsbereich befindet sich hinter einer Hecke, der Containerplatz für die Hausmüllentsorgung. Auf der rechten Seite befinden sich weitere Stellplätze.
<i>Terrassenbereiche</i>	Keine separaten Terrassenbereiche erkennbar.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen. Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden. Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig 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:

In Ermangelung einer Möglichkeit zur Besichtigung kann zu etwaigen Mängeln und Schäden keine Aussage gemacht werden.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich, soweit erkennbar, um eine baujahrtypisch geschnittene, Eigentumswohnung mit rund 54 m² Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Tönisvorst-Vorst.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Wohnhaus mit Mischnutzung entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 5.1 des Tabellenwerks der ImmoWertV.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,90 für die durchschnittliche, geschätzte Wohnungsgröße von rund 104 m² und von 0,95 für die vierspännige Grundstücksanlage in Ansatz gebracht.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 39 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als 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 860 €/m² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 7,90 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 21,7 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.
<i>Hausgeld</i>	Die Höhe des Hausgeldes beträgt 191,00 € monatlich; hierin ist die Erhaltungsrücklage enthalten.
<i>Heizkosten</i>	Die Heizkosten sind nicht im Hausgeld enthalten; über deren Höhe kann keine Angabe gemacht werden.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	134,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 5 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0237
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Wohnhaus mit Mischnutzung	Typ nach NHK:	5.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	860,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 104 m²	Korrekturfaktor:	0,90
Grundrissart:	im Mittel vierspännig	Korrekturfaktor:	0,95
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1984	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	39
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	2.420,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	7,90	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	735,30	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,25		

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 859	0,0237	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan Vo12: MK; III; GRZ 1,0; GFZ 2,0
Teilflächengröße 1:	32,00	m²	0,0237 MEA an m² 1.354,00
Bodenrichtwert 1:	225,00	EUR/m²	MK; III; GFZ 2,0
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	225,00	EUR/m²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	225,00	EUR / m² * 32,00 m² =	EUR 7.200,00

Bodenwert gesamt	= EUR 7.200,00
-------------------------	-----------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Miteigentumsanteils gesamt rund: EUR 7.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

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

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

ETW 5 im Mehrfamilienhaus 54,00 qm * 2.420,00 EUR/qm = EUR 130.680,00

Stellplatz Nr. 5 1,00 St. * 10.000,00 EUR/St. = EUR 10.000,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert

EUR 140.680,00

Baumängel und -schäden

EUR hier keine

ETW 5 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil

EUR 140.680,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag

EUR 140.680,00

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 140.000,00

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

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

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen

12 Monate

Anlage 1

ETW 5 im Mehrfamilienhaus 54,00 qm * 7,90 EUR/qm = EUR 5.119,20

Stellplatz 1,00 St. * 45,00 EUR/St. = EUR 540,00

§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen

EUR 5.659,20

§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten ca. 13,36 % * 5.659,20 EUR = EUR -756,00

Mietausfallwagnis ca. 2,00 % * 5.659,20 EUR = EUR -113,18

Verwaltungskosten ca. 6,34 % * 5.659,20 EUR = EUR -359,00

Bewirtschaftungskosten gesamt 21,70 % * 5.659,20 EUR = EUR -1.228,18

Grundstücksreinertrag gesamt EUR 4.431,02

Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 859 mit 32 m² Größe bei 225 EUR/m²)

Liegenschaftszinssatz von 1,25 % * 7.200,00 EUR = EUR -90,00

Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt EUR 4.341,02

Baujahr der Anlage: 1984; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 39 Jahre; LZ: 1,25 %

Der Barwertfaktor beträgt: 30,72

Ertragswert Anlage 1 (ETW 5 im Mehrfamilienhaus) 4.341,02 EUR * 30,72 EUR 133.356,01

Baumängel und -schäden EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 EUR 7.200,00

ETW 5 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil

EUR 140.556,01

errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag

EUR 140.556,01

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 140.000,00



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

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

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

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

Anlage 1

ETW 5 im Mehrfamilienhaus 64,00 qm * 735,30 EUR/qm = EUR 47.059,20

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 2.352,96 EUR = EUR 2.352,96

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1984; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 39 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 51 % = EUR -25.200,20

Anlage 1 (ETW 5 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 5.1) = EUR 24.211,96

Indizierung von: 24.211,96 EUR / 70,82 * 134,30 = EUR 45.914,52

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 7.200,00

ETW 5 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 53.114,52

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR 53.114,52
---	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 53.000,00



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 **140.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **140.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **53.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Wohnungseigentum ein Ertragswertobjekt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht; der Ertragswert wird durch den Vergleichswert gestützt.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	140.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	140.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	140.000,00
(in Worten: einhundertvierzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.593
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		24,7

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

Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Dienstag, 2. Dezember 2025



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.

Die Wohnfläche wird der Wohnflächenberechnung aus dem Bauantrag übernommen und wurde auf Plausibilität überprüft.

Bauvorhaben: Neubau eines Bankgebäudes mit 12 Wohnungen,
1 Praxis und 1 Ladenlokal

qm - Berechnung

1. 0-bergeschoß

Wohnung 5

Wohnen + Essen	$5,73^5 \times 5,40 + 2,20 \times 0,80$ $+ \frac{2,20 + 1,10}{2} \times 0,50$	=	33,55 qm
Küche	$4,20 \times 2,00 - \frac{0,70 \times 0,70}{2}$	=	8,16 qm
Schlafnische	$2,55 \times 2,90 - \frac{1,30 \times 2,60}{2}$	=	5,70 qm
Bad	$2,00 \times 2,40 - \frac{1,80 \times 1,00}{2}$	=	3,90 qm
Diele	$1,50 \times 2,00$	=	3,00 qm
Abstellraum	$0,60 \times 2,00$	=	1,20 qm
			55,51 qm
	./. 3 % Putz	=	1,66 qm
			53,85 qm
			=====

Meerbusch 1, den 20. April 1982





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.

Die Bruttogrundfläche wird der Geschossflächenberechnung aus dem Bauantrag übernommen und wurde auf Plausibilität überprüft.

Geschoßfläche

Erdgeschoß

704,80 qm

1. Obergeschoß

$$\begin{aligned}
 13,00 &\times 38,20 &= 496,60 \text{ qm} \\
 9,70 &\times \frac{17,60 + 9,70}{2} &= 132,40 \text{ qm} \\
 3,30 &\times \frac{13,00 + 9,70}{2} &= 37,45 \text{ qm} \\
 3,00 &\times 0,50 &= 1,50 \text{ qm} \\
 \frac{2,20 + 2,00}{2} &\times 0,50 &= 1,05 \text{ qm} \\
 2,50 &\times 0,50 \times 2 &= 2,50 \text{ qm} \\
 \left(\frac{2,50 + 1,10}{2} \right) &\times 0,70 \times 2 &= 2,52 \text{ qm} \\
 2,00 &\times 0,40 \times 5 &= 4,00 \text{ qm} \\
 \frac{2,00 + 1,10}{2} &\times 0,50 \times 5 &= 3,87 \text{ qm} \\
 4,00 &\times 0,90 &= 3,60 \text{ qm} \\
 \frac{2,00 \times 4,00}{2} & &= 4,00 \text{ qm} \\
 \frac{0,40 \times 13,00}{2} & &= 2,60 \text{ qm} \\
 & &= 692,09 \text{ qm}
 \end{aligned}$$

Dachgeschoß

$$\begin{aligned}
 11,09 &\times 38,20 &= 423,64 \text{ qm} \\
 \frac{13,00 + 10,50}{2} &\times 2,80 &= 32,90 \text{ qm} \\
 \frac{17,50 + 10,50}{2} &\times 8,29 &= 116,06 \text{ qm} \\
 \frac{2,00 \times 4,00}{2} & &= 4,00 \text{ qm} \\
 4,00 &\times 0,90 &= 3,60 \text{ qm} \\
 \frac{0,30 \times 10,09}{2} & &= 1,51 \text{ qm} \\
 & &= 581,71 \text{ qm} \\
 & &1.978,60 \text{ qm} \\
 & &=====
 \end{aligned}$$

Gebäudebereich (Höhen umgerechnet):	MEA	Faktor 2	Faktor 3	GF	Höhe (geschätzt)	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
aus der Geschossflächenberechnung	0,023700							
zum Bauantrag	0,023700							
Kellergeschoß	0,023700	1,000	1,000	704,800	3,300	16,704	1,000	55,122
Erdgeschoß	0,023700	1,000	1,000	704,800	4,000	16,704	1,000	66,815
1. Obergeschoß	0,023700	1,000	1,000	692,090	2,950	16,403	1,000	48,387
Dachgeschoß	0,023700	1,000	1,000	581,710	4,885	13,787	1,000	67,347
						63,597		237,672
qm BGF und cbm BRI ETW 5 im Mehrfamilienhaus gesamt:						64		238
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

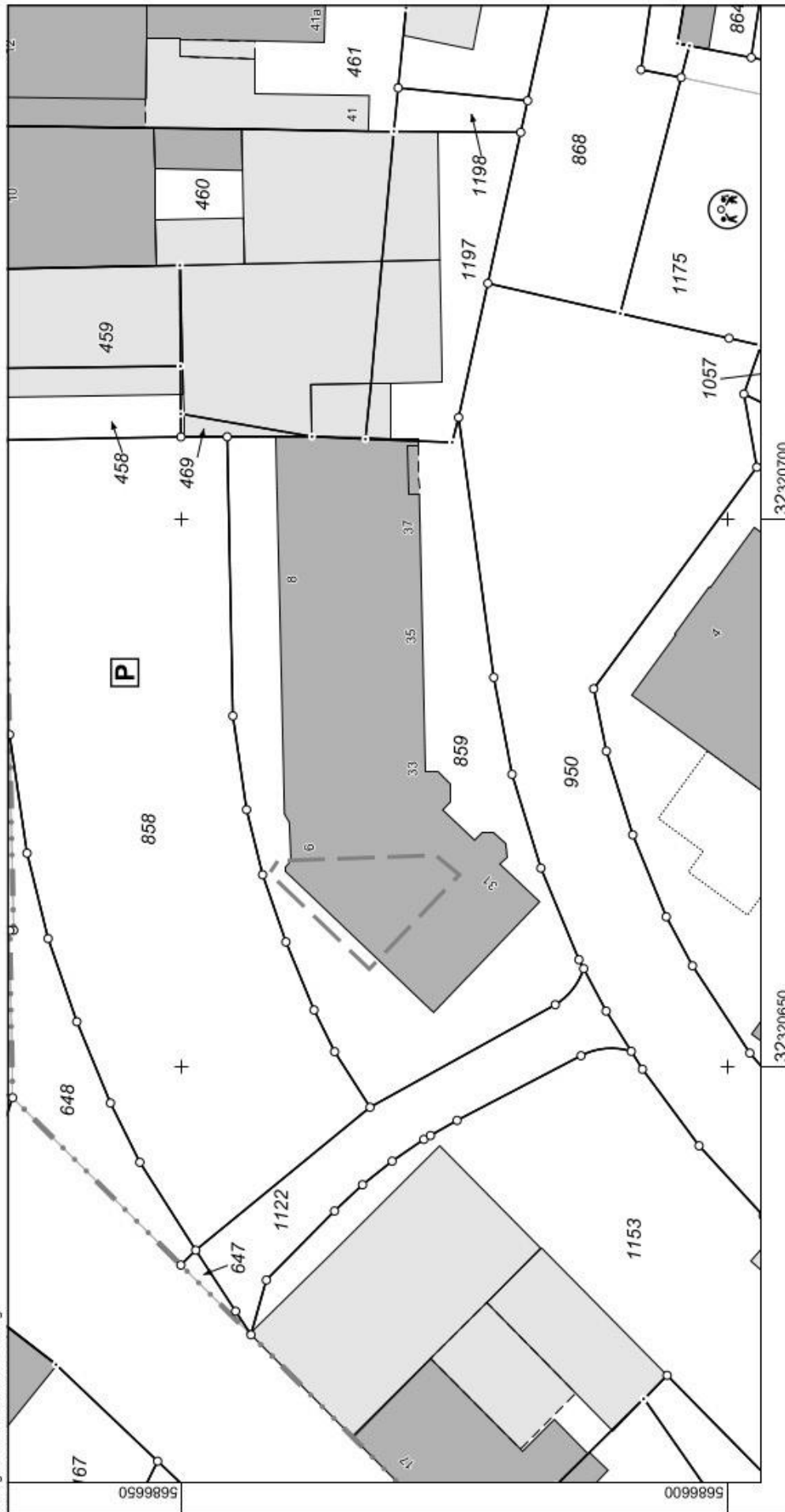
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht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

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 05.08.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 04.08.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 13.08.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 11.08.2025
- aktuelle Auskunft des Kreises Viersen, Denkmäler (Geo-Portal-NRW 2025) gegebenenfalls verkleinert, vom 13.08.2025



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



**Kreis Viersen
Katasteramt**

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Maßstab 1 : 500
0 5 10 15 20 25 Meter

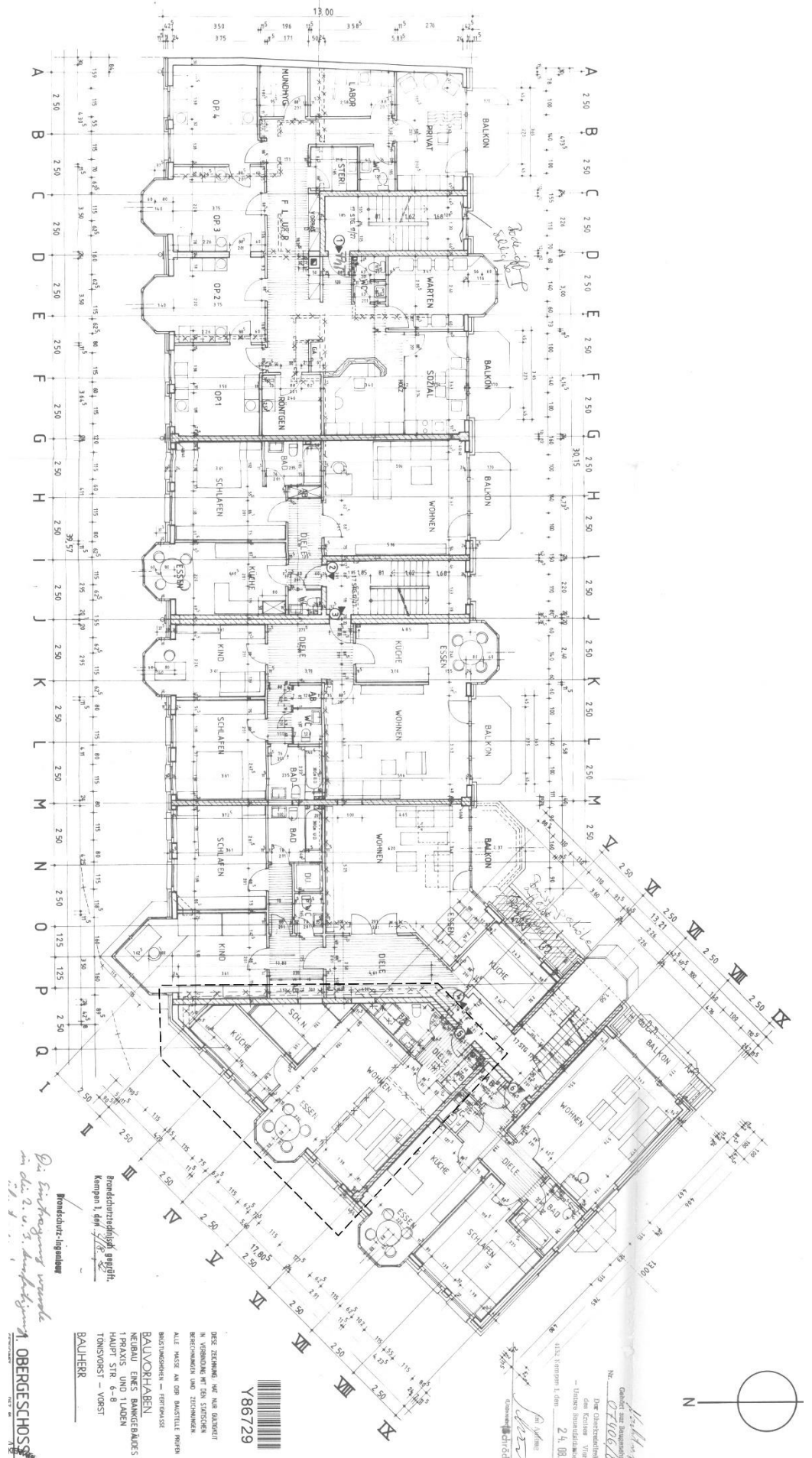
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 05.08.2025

Flurstück: 859
Flur: 16
Gemarkung: Vorst
Hauptstraße 8 u.a., Tönisvorst

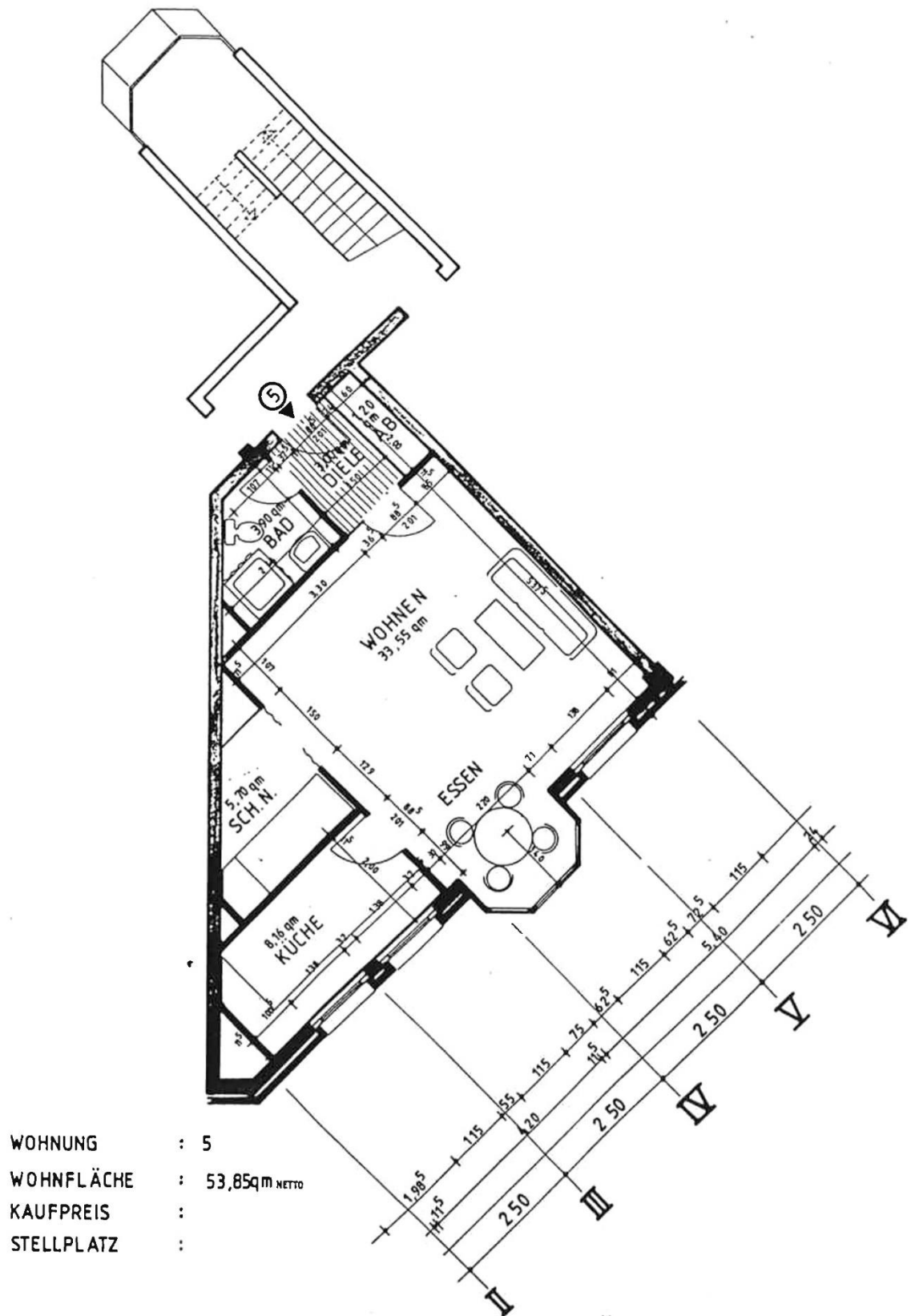


Grundriss 1. Obergeschoss mit Markierung der Lage der ETW 5, ohne Maßstab:





Grundriss der ETW 5 im 1. Obergeschoss, ohne Maßstab:





Lageplan mit Markierung des Stellplatzes 5:

