



G U T A C H T E N

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

beb. Erbbaurecht, Einfamilienhaus, Garage, Pastorsbusch 47 in 47918 Tönisvorst

Vorwort:

Bewertet wird hier ein mit einem Einfamilienhaus und Garage bebautes Erbbaurecht.

Bei einem Erbbaurecht handelt es sich nicht um ein Grundstück im üblichen Sinne, das der Erwerber auf ewig zu Eigentum nehmen kann, sondern ein grundstücksgleiches Recht, das dem Erwerber gestattet, das Grundstück über einen befristeten Zeitraum (hier bis 2049) wohnbaulich zu nutzen.

Zu den rechtlichen Gegebenheiten des Erbbaurechts wird auf das **Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz-Erbbaurechtsgesetz)** verwiesen.



Straßenseitige Ansicht



Ansicht vom Garten

Verkehrswert zum 06.08.2025 : 255.000,00 EURO

Auftraggeber: Amtsgericht Kempen
 Zwangsversteigerungsabteilung
 Hessenring 43
 47906 Kempen

Geschäftsnummer: 035 K 009/25

Gebäudeart: Einfamilien-Doppelhaushälfte	Wohnfläche: ~113 m ²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: 1 Garage	Sonstige Flächen: ---
----------------------------------------------------	-------------------------------------------	---------------------------	---------------------------------	---------------------------------

Grundbuch von: St. Tönis	Blatt-Nr.: 290	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt
------------------------------------	--------------------------	-----------------------------------------------------

Gemarkung: St. Tönis	Flur: 18	Flurstück(e): 69	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): 1.000 m ²
--------------------------------	--------------------	----------------------------	-----------------------------------------------------------------------------

- Es bestehen:**
- | | |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rechte | <input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen |
| <input checked="" 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)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	9
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	13
3.2.1	Ausführungen	13
3.2.2	äußere Ausstattung	13
3.2.3	innere Ausstattung	13
3.2.4	Bäder	13
3.2.5	Toiletten	14
3.2.6	Küchen	14
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	14
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	14
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	14
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	15
3.3.1	Heizungsanlage	15
3.3.2	Warmwasserbereitung	15
3.3.3	sanitäre Installation	15
3.3.4	Elektroinstallation	15
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	15
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	15
3.4	Außenanlagen	16
3.5	Zubehör	16
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	17
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	17
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	17
3.6.3	vorhandene Mängel	17
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	17
4.	BERECHNUNGEN	18
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	18
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	19
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	20
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	21
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	22
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	23
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	24
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	24
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	24
6.	ANHANG	25
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	25
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	26
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	27
6.4	verwendete Literatur	27
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	27

Seitenzahl: 41 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 59202)

Ausfertigungen: 7 für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Kempen Zwangsversteigerungsabteilung Hessenring 43 47906 Kempen	Geschäftsnummer: 035 K 009/25
Verwendung:	Zwangsversteigerungsverfahren eines Erbbaurechts Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument: <ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten- Angaben aus dem Altlastenkataster- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes- Bauzeichnungen im M 1:100- Mietpreisspiegel- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: 06.03.2025 05.08.2025 16.07.2025 22.07.2025 21.07.2025 05.08.2025
Besichtigung:	06.08.2025	
Teilnehmer:	<ul style="list-style-type: none">- Erbbauberechtigter bzw. Partnerin- Stefan Mengden – Sachverständiger- Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	<ul style="list-style-type: none">- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen. Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um ein mit einem Einfamilienhaus und einer Garage bebauten Erbbaurecht. Grundsätzlich soll der Verkehrswert aus geeigneten Vergleichsfällen abgeleitet werden. Ist dies in Ermangelung geeigneter Vergleichspreise nicht möglich, kann der Verkehrswert des bebauten Erbbaurechts auch finanzmathematisch über andere Wertermittlungsmethoden hergeleitet werden (z.B. Sach- oder Ertragswertverfahren). Hierzu wird zunächst der Wert des fiktiven Volleigentums unter Berücksichtigung besonderer, objektspezifischer Grundstücksmerkmale ermittelt; hiervon ist der Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks in Abzug zu bringen und anschließend der Wertvorteil des Erbbaurechts als Bodenwertanteil hinzuzurechnen. Verbleiben bauliche Anlagen über das Erbbaurecht hinaus, ist zusätzlich noch deren abgezinsten, nicht zu entschädigender Wert in Abzug zu bringen.	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Einfamilien- Doppelhaushälfte	<i>Wohnfläche:</i> ~113 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Garage	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> St. Tönis	<i>Blatt-Nr.:</i> 290	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> St. Tönis	<i>Flur:</i> 18	<i>Flurstück(e):</i> 69	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 1.000 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil St. Tönis (ca. 23.000 Einwohner) der Stadt Tönisvorst (ca. 30.000 Einwohner) in einem Wohngebiet mit überwiegender Einfamilienhaus-Bebauung. Die Entfernung zum Stadtkern von St. Tönis mit Geschäften, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Restaurants etc. beträgt ca. 0,5 – 1 km. Hier findet man auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.</p> <p>Da in St. Tönis viele Familien wohnen, verfügt der Stadtteil über eine hohe Anzahl von Spielplätzen, Kindergärten, Grundschulen, eine Real- und eine Hauptschule sowie ein Gymnasium. Weiterhin findet man hier ein Hallenschwimmbad sowie verschiedene Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Im überwiegenden Teil von St. Tönis sind Tempo-30-Zonen ausgewiesen.</p> <p>Über das gut ausgebaute Landstraßen- und Autobahnnetz sind die Städte Krefeld, Mönchengladbach, Düsseldorf, Duisburg etc. gut erreichbar.</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>	06.08.2025
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.



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

<i>Baujahr</i>	Die tatsächlichen Baujahre werden wie folgt angegeben: Genehmigung Wohnhaus 02.04.1950, Abnahme 11.03.1953 Wohnraumerweiterung 13.04.1962 Garage 19.06.1964 Taubenschlag 25.08.1965 Genehmigung Verklinkerung 22.07.1986
<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 Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 24 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1969, 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>	TÖ-02 CD <i>Ausweisungen</i> allgemeines Wohngebiet; zweigeschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,4; GFZ 0,8; 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. Der Spitzboden des Wohnhauses zeigt sich ausgebaut; eine Baugenehmigung hierfür konnte jedoch nicht gefunden werden. Raumhöhe, Belichtung, Belüftung und Erschließung des Raums lassen auch nicht erwarten, dass eine Genehmigung zur Nutzung als Raum für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen erteilt wird. Der ausgebaut Spitzboden bleibt insoweit in dieser Wertermittlung unberücksichtigt. Außerdem existiert ein gartenseitig angebauter, erdgeschossiger Anbau in Bauart eines Wintergartens, für den ebenfalls keine Baugenehmigung gefunden werden konnte; zur möglichen Genehmigungsfähigkeit dieses Baukörpers kann hier keine Aussage getroffen werden. Da eine nachträgliche Genehmigung nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Wintergarten zumindest begrenzten Werteeinfluss und wird in der Wertermittlung als besonderer Gebäudeteil werterhöhend mit rund 5.000 € angenommen. Der Werteeinfluss der fehlenden baurechtlichen Genehmigung wird hier zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 2.500 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.



Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches

Im Bestandsverzeichnis des Erbbaugrundbuchs ist Folgendes eingetragen:

„Lfd. Nummer der Grundstücke: 1:

Erbbaurecht, eingetragen auf dem im Grundbuche von St. Tönis Blatt xxx unter lfd. Nr. xxx des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstück:

Gemarkung St. Tönis, Flur 18, Flurstück 69, Liegenschaftsbuch 108, Gebäude- und Freifläche, Verkehrsfläche, Pastorsbusch 47, Größe 1.000 m²

in Abteilung II Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tage der Eintragung, dem 8. August 1950. Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts der vorherigen Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Der Zustimmung bedarf der derzeitige Erbbauberechtigte zur Errichtung einer Kleinsiedlerstelle und deren Belastung nicht. Es ist ein Heimfallrecht vereinbart. Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die Katholische Pfarrkirche in St. Tönis (vikaria sancta crucis) eingetragen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8. Juli 1950 vermerkt am 8. August 1950 in Blatt xxx. Umgeschrieben am 2. Mai 1972.“

„Lfd. Nummer der Grundstücke: 2:

Der Inhalt des Erbbaurechts ist geändert. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 22. April 1958 eingetragen am 16. Februar 1959 in Blatt xxx. Umgeschrieben am 2. Mai 1972.“

Die Urkunden zur Begründung des Erbbaurechts (Erbbaurechtsverträge) enthalten Regelungen zu Erbbaurechtszeitraum, Erbbaurechtszins, Gebäudeerrichtungs- und Versicherungspflichten, Grundstücksnutzung, Vorkaufsrechten, Heimfall und Ablauf des Erbbaurechts.

Die vollständigen Urkunden können hier nicht wiedergegeben werden; zur vollumfänglichen Erfassung des Erbbaurechtsvertrages wird Einsichtnahme hierin empfohlen.

Die, nach Ansicht des Verfassers, maßgeblichen Werteeinflüsse ergeben sich aus den folgenden Regelungen:

Die, nach Ansicht des Verfassers, maßgeblichen Vertragsinhalte ergeben sich aus den folgenden Regelungen aus dem Erbbaurechtsvertrag vom 08.07.1950 und vom 22.04.1958:

1. Erbbaurechtszeitraum

Das Erbbaurecht wurde begründet für die Zeit „vom Tage der Eintragung in das Grundbuch ab bis zum Ablauf des 99-sten Kalenderjahres nach Eintragung“.

Das Erbbaurecht endet insofern mit Ablauf des Jahres 2049 und besteht daher noch rund 24 Jahre fort.

2. Erbbauzins

„Die Erbbauberechtigte hat vom Tage der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch an bis zu dessen Ablauf einen Erbbauzins von jährlich DM 0,025 je qm ... zu zahlen.“ (§ 2 (1) Erbbaurechtsvertrag vom 08.07.1950).

Eine Wertanpassungsklausel ist nicht vereinbart.

Ist keine Anpassungsklausel im Erbbaurechtsvertrag vereinbart, so besteht in solchen Fällen dennoch ein Erhöhungsanspruch, wenn eine »Störung des Äquivalenzprinzips«, also ein Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung vorliegt. Gemäß BGH-Urteil vom 03.05.1985 (V ZR 23/84) liegt eine Störung des Äquivalenzprinzips vor, wenn sich die Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluss bzw. der letzten Anpassung um mehr als 150 % erhöht haben bzw. ein Kaufkraftschwund von mehr als 60 % eingetreten ist.

Nach Angabe der Grundstückseigentümerin wurde der Erbbauzins zuletzt zum 01.01.2024, „angelehnt an die Indexveränderung von Verbraucherpreisindex und Verdienstindex als Mischkalkulation“ auf 306,96 €/Jahr angehoben.

Aus Verfassersicht wird gemutmaßt, dass die Erbbauzinserhöhung auf der Grundlage des oben genannten BGH-Urteils begehrt wurde. So ist plausibel nachvollziehbar, dass sich die Erhöhung im Jahre 2024 an den damaligen Lebenshaltungs- und Verdienstindizes orientiert hat.

In Ermangelung eines genauen Datums der letzten Erbbauzinserhöhung wird aus berechnungstechnischen Gründen und zur Vereinfachung hier der Januar des Jahres 2001 angenommen.

Die Lebenshaltungskosten haben sich, fußend auf der Änderung des Verbraucherpreisindexes seit der letzten Erbbauzinserhöhung, lediglich um 4,0 % erhöht.

Eine Störung des Äquivalenzprinzips kann insofern nicht festgestellt werden; der aktuell schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins in Höhe von 306,96 €/Jahr wird insofern in der weiteren Berechnung als vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins angenommen.



	<p>3. Heimfallrecht „Die Eigentümerin ist ... berechtigt, die Übertragung des Erbbaurechts auf sich oder auf einen ... Dritten zu verlangen, wenn ... über das Vermögen des Siedlers das Konkursverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts eingeleitet wird.“ Zu Heimfall und Erlöschen des Erbbaurechts sind Entschädigungsregelungen getroffen; hierin wird zurzeit jedoch kein Werteinfluss gesehen.</p> <p>4. Als Tag der Übergabe gilt der 15.3.1951 (Bezugstag). Der Wert der Gebäude beträgt DM 20.401,91 (Deutsche Mark), mit Grundstücks- und Erschließungskosten und Inventarisierungskosten ergibt sich ein Gesamtkaufpreis in Höhe von DM 20.840,13. Diese Information wird hier nur nachrichtlich wiedergegeben und hat aus Verfassersicht zunächst keinen Werteinfluss.</p> <p>5.</p>
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	<p>In Abteilung II des Erbbaugrundbuchs ist Folgendes eingetragen: „Lfd. Nr. der Eintragungen: 1, lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1: Erbbauzins von 2,5 Deutsche Pfennige (zweieinhalb) je Quadratmeter jährlich, zahlbar halbjährlich am 1. Januar und 1. Juli jeden Jahres für den jeweiligen Eigentümer des in Blatt xxx unter lfd. Nr. xxx des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 8. Juli 1950 eingetragen am 8. August 1950 in Blatt xxx – Umgeschrieben am 2. Mai 1972.“ „Lfd. Nr. der Eintragungen: 3, lfd. Nr. der betr. Grundstücke im Bestandsverzeichnis: 1: Über das Vermögen des Erbbauberechtigten ist durch Beschluss des Amtsgerichts Krefeld vom 07.02.2013 das Insolvenzverfahren eröffnet worden (xxx). Ingetragen am 26.02.2013.“</p>
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	<p>Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Bauen teilt am 05.08.2025 mit, „dass auf ... Flurstück keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.“</p>
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	<p>Die Stadt Tönisvorst, Fachbereich Soziales und Wohnen teilt uns telefonisch mit, „da kein Eintrag zur öffentlichen Förderung im Grundbuch steht, man davon ausgehen kann, dass das Objekt nicht öffentlich gefördert wurde.“</p>
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	<p>sind nicht erkennbar oder bekannt</p>
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	<p>sind nicht erkennbar oder bekannt</p>
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Straße Pastorsbusch erschlossen. Die Stadt Tönisvorst teilt am 22.07.2025 mit, „dass das Grundstück ... an einer öffentlichen Straße liegt. 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.</p>
<i>techn. Erschließung</i>	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon und Kabelanschluss. Die Stadt Tönisvorst teilt am 22.07.2025 mit, „dass der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NW nicht mehr erhoben wird.“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>Straßenausbau</i>	<p>Im Bereich des Bewertungsobjekts ist die Straße Pastorsbusch als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem gepflastertem Gehweg ausgebaut.</p>
<i>Grundstücksform</i>	<p>Das Bewertungsgrundstück ist nahezu trapezförmig geschnitten.</p>



<p>Bodenbeschaffenheit</p>	<p>Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 21.07.2025 mit, „dass das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen ihr keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.</p> <p>Die Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht ausgeschlossen.“</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>
<p>Grundstücksteilung</p>	<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>Zur Berechnung des Bodenwertanteils des Erbbaugrundstücks wird dasselbe zunächst in einen rund 325 m² messenden, für das Wohnhaus und einen rund 25 m² messenden, für die Garage rentierlichen Bodenanteil, sowie einen Gartenlandanteil von rund 350 m² und einen weiteren Gartenlandanteil von rund 300 m² aufgeteilt.</p> <p>Die Aufteilung ergibt sich aus den folgenden Abhängigkeiten:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der Bodenrichtwert ist für ein (Doppelhaushälften-)Grundstück mit einer Fläche von 350 m² ausgewiesen, das Bewertungsgrundstück hat jedoch eine Fläche von 1.000 m²; ein Faktor für die Anpassung des Bodenrichtwertes an abweichende Grundstücksgrößen ist nicht veröffentlicht. Daher ist die Grundstücksfläche in einen 350 m² großen Baulandbereich und einen 650 m² großen Gartenlandbereich aufzuteilen.2. Um den verschiedenen baulichen Anlagen einen rentierlichen Anteil zuordnen zu können, wird der 350 m² große Baulandbereich seinerseits in den oben genannten rund 325 m² messenden, für das Wohnhaus und den rund 25 m² messenden, für die Garage rentierlichen Bodenanteil zerlegt.3. Die über die Baulandfläche hinausgehende Grundstücksfläche sieht der Grundstücksmarktbericht 2025 des Kreises Viersen als Hausgartenfläche und bewertet diese bis zur Größe der Baulandfläche (350 m²) mit 25% und darüber hinausgehend (hier 300 m²) mit 10 % des Baulandwertes.



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

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 390 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 350 m² für eine Doppelhaushälfte ausgewiesen.

Bodenwertanteil

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts berechnet sich aus der Differenz des kapitalisierten, vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzinses und des angemessenen Erbbauzinses. Hierzu wird zunächst der unbelastete Bodenwert des Erbbaugrundstücks wie folgt ermittelt:

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 69		rentierlich für Wohnhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		WA; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD
Teilflächengröße 1:	300,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	390,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 0,8; 350 m ²
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>390,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	390,00	EUR / m ²	* 300,00 m ² = EUR 117.000.
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 69		rentierlich für Garage
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		WA; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD
Teilflächengröße 2:	50,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	390,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 0,8; 350 m ²
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 2:</u>	<u>390,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	390,00	EUR / m ²	* 50,00 m ² = EUR 19.500.
Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 69		
Qualität Teilfläche 3:	Gartenland		WA; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD
Teilflächengröße 3:	350,00	m ²	
Bodenrichtwert 3:	98,00	EUR/m ²	25 % des Wohnbauland-Richtwertes
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 3:</u>	<u>98,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	98,00	EUR / m ²	* 350,00 m ² = EUR 34.300.
Bezeichnung Teilfläche 4:	Flurstück 69		
Qualität Teilfläche 4:	Gartenland		WA; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD
Teilflächengröße 4:	300,00	m ²	
Bodenrichtwert 4:	39,00	EUR/m ²	10 % des Wohnbauland-Richtwertes
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 4:</u>	<u>39,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 4:	39,00	EUR / m ²	* 300,00 m ² = EUR 11.700.
Bodenwert gesamt			= EUR 182.500.

Der angemessene Erbbauzinssatz wird mit 2,7 % zugrunde gelegt (s.u.).

Der angemessene jährliche Erbbauzins errechnet sich hieraus wie folgt:

angemessener Erbbauzins (EZa): 182.500,00 € * 2,7 % = 3.155,63 €; **4.927,50 €/Jahr**

Der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins ergibt sich aus den Vereinbarungen der Erbbauverträge vom 08. Juli 1950 und vom 22. April 1958, den Bestimmungen des Erbbau-Rechtsgesetzes und dem zuletzt zum 01.01.2024 schuldrechtlich vereinbarten Erbbauzins.

vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins (EZv): **306,96 €/Jahr**

Differenz EZa zu EZv: 4.927,50 €/Jahr ./ 306,96 €/Jahr = **4.620,54 €/Jahr**

Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags: 24 Jahre; Liegenschaftszinssatz: 2,0 %

Vervielfältiger bei 24 Jahren und 2,0 %: 18,91

kapitalisierte Differenz EZa zu EZv über 24 Jahre bei 2,0 %

4.620,54 €/Jahr * 18,91 = 87.374,41 €

Der Bodenwertanteil des Erbbaurechts beträgt: **rund 87.000,00 €**



<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Umrechnungs-koeffizienten</i>	Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Größe haben üblicherweise Werteeinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren aus den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung des Bodenwertes gewürdigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird die abweichende Grundstücksgröße durch die Grundstücksteilung in Bau- und Gartenlandbereiche berücksichtigt.
<i>Liegenschafts-zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für Doppelhaushälften ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,8 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Erbbauzinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im zum Stichtag vorliegenden Grundstücksmarktbericht keinen Erbbauzinssatz ausgewiesen. Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in NRW hat im zum Stichtag vorliegenden Grundstücksmarktbericht den Erbbauzinssatz mit 2,7 % ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,5 Punkten angegeben. Die Spanne reicht hierbei von 1,3% bis 4,1%. Der Grundstückseigentümer gibt auf diesbezügliche Nachfrage an, den Erbbauzins bei Neuausgabe des Rechts auf 1.367,44 €/Jahr festzusetzen; dies entspricht einem Erbbauzins von rund 1 % auf 75% des Bodenwertes. Der Verkehrswert ist jedoch ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu ermitteln. Vor diesem Hintergrund wird der Erbbauzinssatz hier zur Ermittlung des angemessenen Erbbauzinses mit dem vom oberen Gutachterausschuss des Landes NRW ausgewiesenen Erbbauzinssatz von 2,7 % angenommen.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2025 = 133,60 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2025)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich und das Bodenwertniveau des Bewertungsobjekts mit rund 1,24 (interpoliert) an.
<i>Erbbaurechtsfaktoren</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im zum Stichtag vorliegenden Grundstücksmarktbericht 2025 keine Faktoren zur Anpassung des finanzmathematischen Wertes des Erbbaurechts an die Marktlage ausgewiesen. Auch im Grundstücksmarktbericht des oberen Gutachterausschusses NRW finden sich keine solchen Marktanpassungsfaktoren; allerdings wird hier auf die Grundstücksmarktberichte verschiedener Städte und Kreise verwiesen, in denen Marktanpassungsfaktoren ausgewiesen sein sollen. Von den dort benannten, zum Kreis Viersen benachbarten Gutachterausschüssen macht jedoch lediglich der Gutachterausschuss in der Stadt Düsseldorf Angaben zu Erbbaurechtsfaktoren und gibt diese für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Erbbaurechte) mit rund 0,8 an. Ob und inwieweit dieser Erbbaurechtsfaktor auf Tönisvorster Erbbaurechte übertragen werden kann, scheint fraglich. Auf eine Anwendung wird hier verzichtet.
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 keine Vergleichswerte für bebaute Erbbaurechte ausgewiesen.



*Erbbaurechts-
koeffizienten*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im zum Stichtag vorliegenden Grundstücksmarktbericht keine Erbbaurechtskoeffizienten für Erbbaurechte ausgewiesen. Auch im Grundstücksmarktbericht des oberen Gutachterausschusses NRW finden sich keine solchen Erbbaurechtskoeffizienten; allerdings wird hier auf die Grundstücksmarktberichte verschiedener Städte und Kreise verwiesen, in denen Erbbaurechtskoeffizienten ausgewiesen sein sollen.

Von den dort benannten, zum Kreis Viersen benachbarten Gutachterausschüssen macht jedoch lediglich der Gutachterausschuss in der Stadt Düsseldorf Angaben zu Erbbaurechtskoeffizienten und gibt diese für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Erbbaurechte) mit rund 0,65 an.

Ob und inwieweit dieser Erbbaurechtsfaktor auf Tönisvorster Erbbaurechte übertragen werden kann, scheint fraglich. Auf eine Anwendung wird hier verzichtet.



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>	unterkellerte Doppelhaushälfte mit Garage
<i>Geschlosszahl</i>	1 Vollgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss und Spitzboden (Für den ausgebauten Spitzboden und den erdgeschossig angebauten Wintergarten konnte keine Baugenehmigung gefunden werden)
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Die tatsächlichen Baujahre werden wie folgt angegeben: Genehmigung Wohnhaus 02.04.1950, Abnahme 11.03.1953 Wohnraumerweiterung 13.04.1962 Garage 19.06.1964 Taubenschlag 25.08.1965 Genehmigung Verklinkerung 22.07.1986 Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 24 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1969, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	EG: Flur, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer DG: Flur, 2 Zimmer, Gäste-Toilette, Badezimmer Spitzboden: 1 Raum
<i>verbesserungsfähig</i>	nicht erforderlich



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>	Kelleraußenwände: Stahlbeton Geschossaußenwände: massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	braun-rotes Verblendmauerwerk
<i>Außentüren u. Tore</i>	weiße Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz Metalltüren in der Garage und Durchgangstür neben der Garage elektr. betr. Stahlsickentor in der Garage
<i>Außenfenster</i>	weiße Kunststofffenster isolierverglast aus 2004
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, gedämmt
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel am Haupthaus Well-Eternit auf der Garage
<i>Dachaufbauten</i>	jeweils 1 straßen- und gartenseitige Gaube, seitl. verschiefert
<i>Innenwände</i>	überwiegend massiv
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	Kelleraußentreppe und Kellerinnentreppe aus Stahlbeton Treppen EG-DG-Spitzboden als geschlossene Holzterrasse

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	jeweils 1 straßen- und gartenseitige Gaube, seitlich verschiefert
<i>Balkone / Loggien</i>	kein Balkon/Loggia vorhanden
<i>Umwehrungen</i>	Metallgeländer an der Kelleraußentreppe
<i>Fensterbänke</i>	außen: Betonsteinfensterbänke, innen: Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	teilweise Rollläden im EG

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	verputzt oder mit Tapete belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt oder mit Tapete belegt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit Parkett, Laminat oder Teppichboden belegt
<i>Treppenbeläge</i>	keine
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Heizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über elektrische-Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	im Keller, in Gäste-Toilette, Bädern und Küche, Außenwasseranschluss
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	nur für die Heizung

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	je 1 Badezimmer in EG und DG (hier: Durchgangsraum zum Arbeitszimmer)
<i>Wände</i>	Deckenhoch mit hellen Fliesen belegt, im DG teilweise verputzt und gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	EG: Hänge-WC, Einbau-Spülkasten, Waschtisch, Dusche DG: Waschtisch, Badewanne
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper, DG: Elektro-Durchlauferhitzer



3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-Toilette im DG
<i>Wände</i>	mit Strukturputz gestaltet und hell gestrichen
<i>Decken</i>	mit Strukturputz gestaltet und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit kleinformatigen Fliesen belegt
<i>San.-Gegenstände</i>	Stand-WC, Aufputz-Spülkasten

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche im EG
<i>Wände</i>	verputzt und hell gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit Parkett belegt
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	
	- 1 Kellerraum ausgebaut als Barraum mit Theke und Heizkörper, teilw. Holzwerkstoffverkleidung, dem jedoch kein besonderer Werteeinfluss beigemessen werden kann.
	- 1 Kellerraum gefliest mit Wasseranschluss und Dusche
	- ausgebauter Spitzboden, mit Laminat belegt und mit Holzwerkstoffpaneelen an Dachschrägen verkleidet (hierzu konnte keine Baugenehmigung gefunden werden)
	- 1 gemauerte, verklinkerte Garage mit Betonboden, Well-Eternitdach und elektr. betr. Stahlsickentor; rückwärtig an die Garage angebaute Schuppen
	- an die Wohnraumerweiterung anschließender geschlossener Wintergarten als Holzkonstruktion mit Kunststoff-Profildach und Fliesenbelag (hierfür konnte keine Baugenehmigung gefunden werden)
	- gemauerter Brieftaubenschlag im hinteren Bereich des Gartens, dem jedoch wegen seines Zustands kein besonderer Werteeinfluss mehr beigemessen werden kann.

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	gartenseitig an das Wohnhaus anschließende, erdgeschossige Wohnraumerweiterung; Kelleraußentreppe aus Stahlbeton
	gartenseitig angebaute, erdgeschossiger Anbau in Bauart eines Wintergartens, für den ebenfalls keine Baugenehmigung gefunden werden konnte; da eine nachträgliche Genehmigung nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Wintergarten zumindest begrenzten Werteeinfluss und wird in der Wertermittlung als besonderer Gebäudeteil werterhöhend mit rund € 5.000,00 angenommen.
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	Wintergarten
<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>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend mittel, teils gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 - 4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel, teils gehoben“ angenommen.		



3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Weishaupt
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: 1995
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	Annahme: 1995
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	je 1 Elektro-Durchlauferhitzer im Keller (für Warmwasserbereitung in Keller und EG) und im DG (für Warmwasserbereitung im DG)
<i>Baujahr / Montage</i>	Vaillant
<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>	keine
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	elektr. betr. Stahlsickentor an der Garage
<i>medientechn. Einr.</i>	keine
<i>sonstiges</i>	keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 - 3
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Vom Gehweg des Pastorbuschs gelangt man über den gepflasterten Garagenvorplatz und die seitlich am Haus entlang verlaufende Zuwegung zu der dreistufigen, mit Granitplatten belegten Treppenanlage, die zur Haustür führt.
<i>Außenanlagen</i>	Im straßenseitigen Vorgartenbereich ist ein größerer Zierbaum gepflanzt und mit Rasen und Pflanzbeet gestaltet. Der Gartenbereich ist einerseits über einen mit rotem Klinker hergestellten Durchgang zwischen Haus und Garage durch eine Metalltür zu erreichen, andererseits gelangt man durch den Wintergarten auf die Terrasse und in den Garten, der mit Rasen, Büschen, Sträuchern und Bäumen gestaltet ist. Im hinteren Teil des Gartens befindet sich der Brieftaubenschlag.
<i>Terrassenbereiche</i>	Vor dem Gartenbereich befindet sich zwischen Wintergarten und Garage eine gepflasterte Terrasse.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den 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:

- leichte Feuchtigkeit und Feuchteschäden im Keller
- teils fehlende Sockelleisten im Erdgeschoss
- Setzrisse im Dachgeschoss an Übergängen der Dachschrägen
- Feuchteschaden an Dachfenster in Toilette DG
- verschiedene Renovierungsarbeiten erforderlich

Insgesamt wird für Mängel und Schäden sowie den festgestellten, leichten Renovierungsbedarf ein Abschlag in Höhe von rund 10.000 € vorgenommen, der bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht wird.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine mit rund 113 m² Wohnfläche durchschnittlich große Einfamilien-Doppelhaushälfte in baujahrtypischer Ausführung und Grundrissanordnung in der Rechtsform eines bebauten Erbbaurechts in mittlerer Lage von 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Einfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.01 (Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss), die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der ImmoWertV.</p>
<i>Korrekturfaktoren</i>	<p>In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von KF für den Grund in Ansatz gebracht.</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 ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 24 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1969, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>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 752 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von rund 300 €/m² BGF für die Garage.</p> <p>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 8,50 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 50,00 € für die Garage sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 19 % des Rohertrages für das Einfamilienhaus und mit rund 27,5 % für die Garage angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	133,60
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Doppelhaushälfte	Typ nach NHK:	2.01
	Keller-, Erd-, ausgeb. Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
Ausstattung Anlage 1:			
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	752,00		
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):	1969	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	24
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	8,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	752,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
		Korrekturfaktor:	1,00
	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
Ausstattung Anlage 2:			
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):	1969	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	24
marktüblicher Ertrag je Garage:	50,00	EUR/St. im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	300,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		



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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 69		rentierlich für Wohnhaus	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		WA; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD	
Teilflächengröße 1:	300,00	m ²		
Bodenrichtwert 1:	390,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 0,8; 350 m ²	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>			
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	390,00	EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	390,00	EUR / m ²	* 300,00 m ² = EUR	117.000,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 69		rentierlich für Garage	
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		WA; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD	
Teilflächengröße 2:	50,00	m ²		
Bodenrichtwert 2:	390,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 0,8; 350 m ²	
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>			
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	390,00	EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	390,00	EUR / m ²	* 50,00 m ² = EUR	19.500,00

Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 69			
Qualität Teilfläche 3:	Gartenland	< 700 m ²	WA; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD	
Teilflächengröße 3:	350,00	m ²		
Bodenrichtwert 3:	98,00	EUR/m ²	25 % des Wohnbauland-Richtwertes	
Erschließungskosten 3:	hier keine			
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>			
Bodenwert je m ² Teilfläche 3:	98,00	EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	98,00	EUR / m ²	* 350,00 m ² = EUR	34.300,00

Bezeichnung Teilfläche 4:	Flurstück 69			
Qualität Teilfläche 4:	Gartenland	> 700 m ²	WA; II; GRZ 0,4; GFZ 0,8; SD	
Teilflächengröße 4:	300,00	m ²		
Bodenrichtwert 4:	39,00	EUR/m ²	10 % des Wohnbauland-Richtwertes	
Erschließungskosten 4:	hier keine			
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>			
Bodenwert je m ² Teilfläche 4:	39,00	EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 4:	39,00	EUR / m ²	* 300,00 m ² = EUR	11.700,00

Bodenwert gesamt			= EUR	182.500,00
-------------------------	--	--	--------------	-------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 182.500,00



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	113,00	qm	*	8,50	EUR/qm	=	EUR 11.526,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 11.526,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	13,73	%	*	11.526,00	EUR	=	EUR -1.582,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	11.526,00	EUR	=	EUR -230,52
Verwaltungskosten ca.	3,11	%	*	11.526,00	EUR	=	EUR -359,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	18,84	%	*	11.526,00	EUR	=	EUR -2.171,52
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 9.354,48
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 69 mit 300 m ² Größe bei 390 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	117.000,00	EUR	=	EUR -2.340,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 7.014,48
Baujahr der Anlage: 1969; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 24 Jahre; LZ: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 18,91							
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	7.014,48	EUR	*	18,91			EUR 132.643,82
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR 117.000,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR 249.643,82

Anlage 2							
Garage	1,00	St.	*	50,00	EUR/St.	=	EUR 600,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 600,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	17,67	%	*	600,00	EUR	=	EUR -106,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR -12,00
Verwaltungskosten ca.	7,83	%	*	600,00	EUR	=	EUR -47,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	27,50	%	*	600,00	EUR	=	EUR -165,00
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 435,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 69 mit 50 m ² Größe bei 390 EUR/m ²)							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	19.500,00	EUR	=	EUR -390,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 45,00
Baujahr der Anlage: 1969; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 24 Jahre; LZ: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 18,91							
Ertragswert Anlage 2 (Garage)	45,00	EUR	*	18,91			EUR 850,95
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR 19.500,00
Garage incl. Bodenwertanteil							EUR 20.350,95

Anlage 3	
nur Gartenland bis 700 m²	EUR 34.300,00

Anlage 4	
nur Gartenland ab 700 m²	EUR 11.700,00

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 315.994,77
--------------------------------------------------------------------------	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 316.000,00



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	234,00	qm	*	752,00	EUR/qm	=	EUR	175.968,00		
Wintergarten (bes. Bauteil)	1,00	p	*	5.000,00	EUR	=	EUR	5.000,00		
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	8.798,40	EUR	=	EUR	8.798,40		
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung										
Baujahr der Anlage: 1969; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 24 Jahre										
Wertminderung wegen Alters um:	70	%				=	EUR	-132.836,48		
							=	EUR	56.929,92	
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 2.01)										
Indizierung von: 56.929,92 EUR	/	70,82	*	133,60		=	EUR	107.396,74		
Baumängel und -schäden								=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1								=	EUR	117.000,00
							=	EUR	224.396,74	
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil								EUR 224.396,74		

Anlage 2

Garage	19,00	qm	*	300,00	EUR/qm	=	EUR	5.700,00		
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	285,00	EUR	=	EUR	285,00		
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung										
Baujahr der Anlage: 1969; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 24 Jahre										
Wertminderung wegen Alters um:	70	%				=	EUR	-4.189,50		
							=	EUR	1.795,50	
Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)										
Indizierung von: 1.795,50 EUR	/	70,82	*	133,60		=	EUR	3.387,16		
Baumängel und -schäden								=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2								=	EUR	19.500,00
							=	EUR	22.887,16	
Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil								EUR 22.887,16		

Anlage 3

nur Gartenland bis 700 m²								EUR 34.300,00
---------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------------------

Anlage 4

nur Gartenland ab 700 m²								EUR 11.700,00
--------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	----------------------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag								EUR 293.283,90
-----------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: **EUR 293.000,00**



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 **316.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **293.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Einfamilienhaus mit Garage ein Sachwertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,24 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	293.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	70.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; fehlende Genehmigung Wintergart.	EUR	- 2.500,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 10.000,00
Wert des fiktiven Volleigentums:	EUR	350.500,00
abzüglich Bodenwert des fiktiv unbelasteten Grundstücks	EUR	- 182.500,00
zuzüglich Wertvorteil des Erbbaurechts als Bodenwertanteil	EUR	87.000,00
abzüglich abgezinsten, nicht zu entschädigender Wert der baulichen Anlagen	EUR	Hier keiner
Finanzmathematischer Wert des bebauten Erbbaurechts:	EUR	255.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend EUR)	EUR	255.000,00
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	2.257
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		21,03

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 Montag, 6. Oktober 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.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Wohnzimmer		1,000	3,650	4,500	16,425	
zuzüglich		1,000	0,450	3,000	1,350	
abzüglich Kamin		-1,000	0,250	0,600	-0,150	17,625
Küche (ehem. Wirtschaftsraum und Kam.)		1,000	4,100	2,350	9,635	9,635
Flur		1,000	0,900	2,350	2,115	2,115
Badezimmer (ehem. Stall)		1,000	3,250	2,350	7,638	7,638
Schlafzimmer		1,000	3,380	4,500	15,210	15,210
Flur		1,000	1,350	2,250	3,038	
abzüglich Versprung		-1,000	0,570	0,600	-0,342	14,456
Erweiterung Küche		1,000	3,920	3,000	11,760	11,760
Erdgeschoss gesamt						66,678
Dachgeschoss						
Zimmer links		1,000	4,100	7,100	29,110	
abzüglich Dachschrägen < 1,0m		-2,000	4,100	0,300	-2,460	
abzüglich Dachschrägen >1,0m < 2,0m		-1,000	4,100	0,900	-3,690	
abzüglich Kamin		-1,000	0,250	0,600	-0,150	
zuzüglich Gauben		2,000	1,100	1,200	2,640	25,450
Gäste-WC		1,000	1,500	1,300	1,950	
abzüglich Dachschrägen < 1,0m		-1,000	1,500	0,300	-0,450	
abzüglich Dachschrägen >1,0m < 2,0m		-0,500	1,500	0,900	-0,675	0,825
Flur		1,000	1,500	0,900	1,350	1,350
Badezimmer		1,000	3,380	3,520	11,898	
abzüglich		-1,000	0,600	2,500	-1,500	
abzüglich Dachschrägen < 1,0m		-1,000	2,780	0,300	-0,834	
abzüglich Dachschrägen >1,0m < 2,0m		-0,500	2,780	0,900	-1,251	8,313
Zimmer rechts		1,000	3,380	3,520	11,898	
zuzüglich		1,000	1,020	2,100	2,142	
abzüglich Dachschrägen < 1,0m		-1,000	4,400	0,300	-1,320	
abzüglich Dachschrägen >1,0m < 2,0m		-0,500	4,400	0,900	-1,980	10,740
Dachgeschoss gesamt						46,677
					113,355	
Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:					113	qm



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

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

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	1,000000	1,000	9,000	7,600	2,300	68,400	1,000	157,320
Erdgeschoss	1,000000	1,000	9,000	7,600	2,600	68,400	1,000	177,840
Dachgeschoss	1,000000	1,000	9,000	7,600	0,500	68,400	1,000	34,200
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		9,000	7,600	4,200		0,500	143,640
Kellergeschoss Anbau	1,000000	1,000	4,400	3,240	2,200	14,256	1,000	31,363
Erdgeschoss Anbau	1,000000	1,000	4,400	3,240	2,600	14,256	1,000	37,066
						233,712		581,429
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						234		581
						qm BGF		cbm BRI
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	2,500	7,500	2,400	18,750	1,000	45,000
						18,750		45,000
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						19		45
						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 Wohnraummiets, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 16.07.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 05.08.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.07.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.07.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 15.07.2025



**Kreis Viersen
Katasteramt**

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 69
Flur: 18
Gemarkung: St. Tönis
Pastorsbusch 47, Tönisvorst

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 16.07.2025



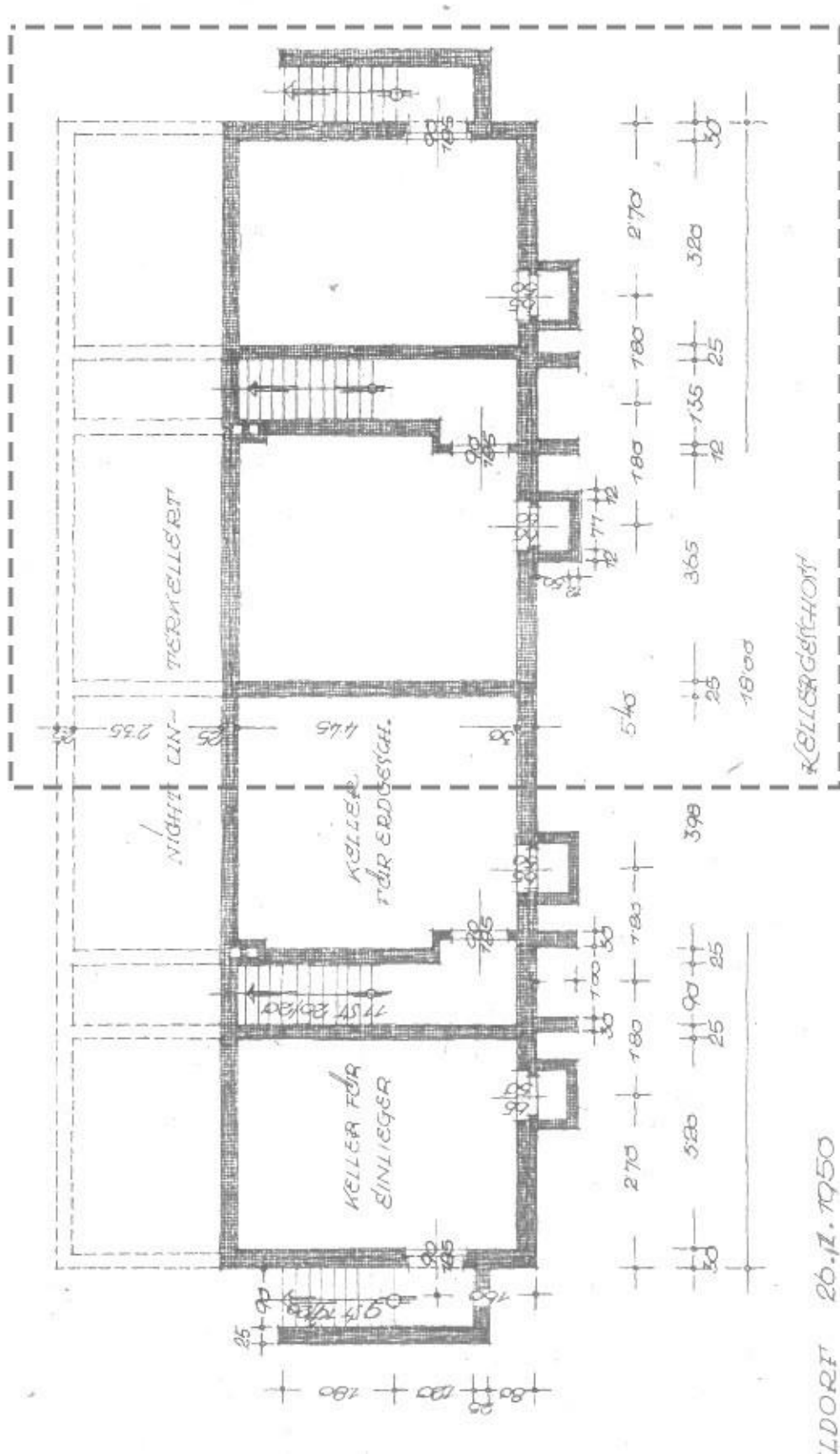
Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

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

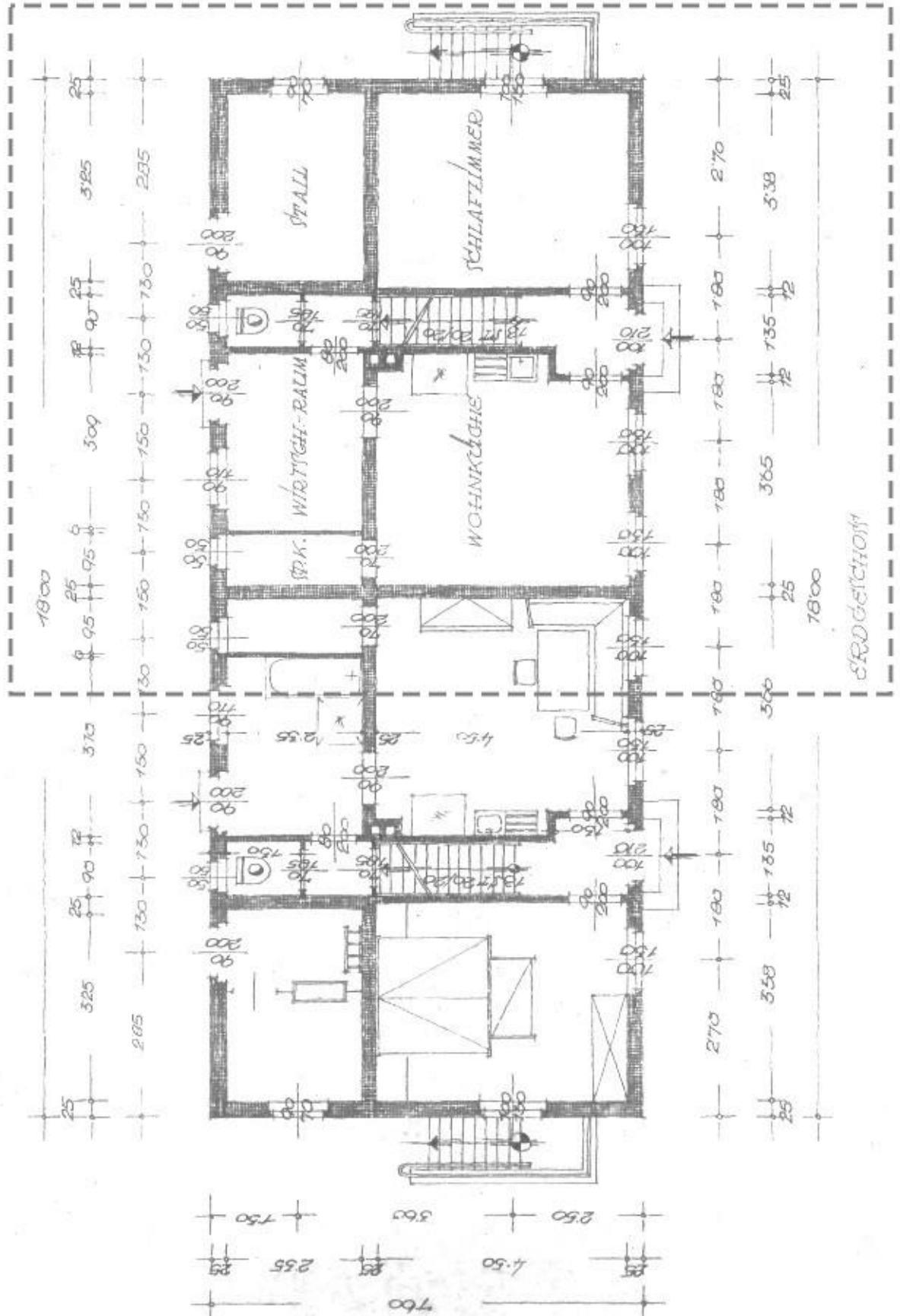


Grundriss Kellergeschoss aus der Ursprungsgenehmigung 1950, ohne Maßstab; stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein (Gebäude ist tatsächlich vollunterkellert):



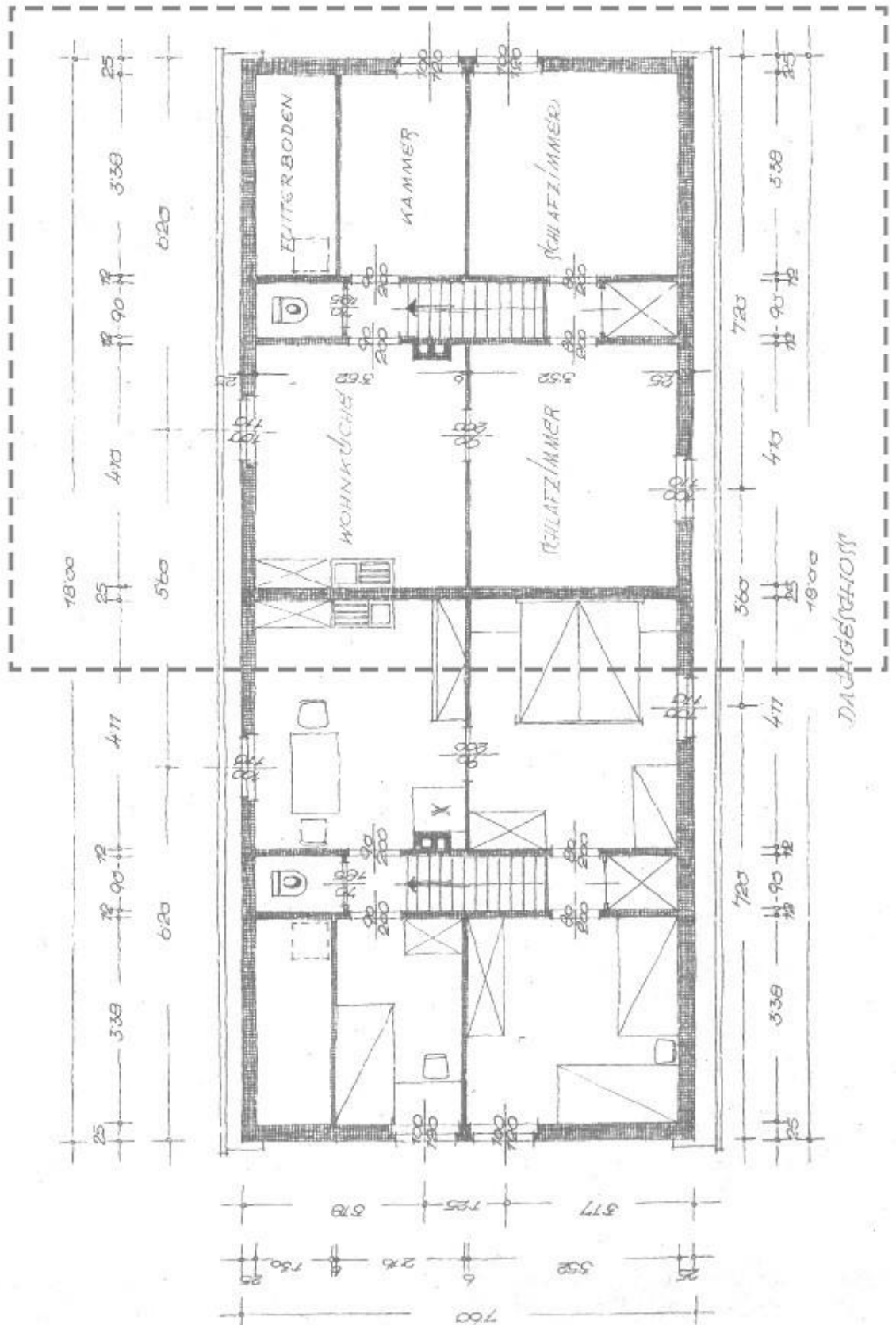


Grundriss Erdgeschoss aus der Ursprungsgenehmigung, ohne Maßstab; stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein:



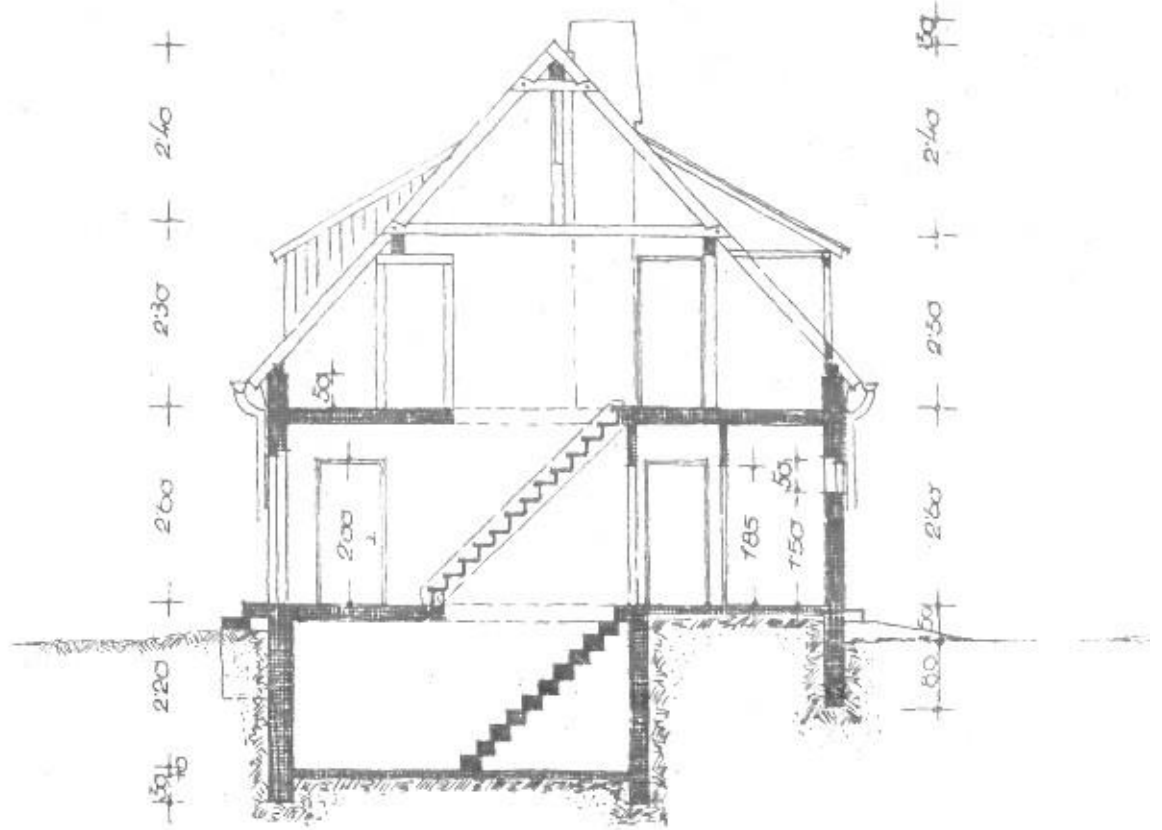


Grundriss Dachgeschoss aus der Ursprungsgenehmigung, ohne Maßstab;
stimmt nicht mit der Örtlichkeit überein:





Schnitzzeichnung aus der Ursprungsgenehmigung, ohne Maßstab:



QUERSCHNITT

BERECHNUNG GEM. MIN. EDLASS V. 25.3.49

1. BEBAUTE FLÄCHE	6840 QM	
2. UMBALTER RAUM	467,27 CBM	
3. WOHNFLÄCHEN		
SIEDLERWOHNUNG		
WOHNKÜCHE	18,02 QM	
SCHLAFZIMMER	15,21 "	
ABORT U. VORRAUM	2,30 "	
SPEISEKAMMER	2,23 "	
EINGANG	2,49 "	
DACHG. SCHLAFZIMMER	10,88 "	
" KAMMER	7,10 "	
	<hr/>	
EINLIEGERWOHNUNG	50,25 QM · 0,975	50,77 QM
WOHNKÜCHE	13,03 QM	
SCHLAFZIMMER	13,20 "	
ABORT	1,04 "	
VORRAUM	0,90 "	
KOFFERKAM. U. FLUR	1,71 "	
	<hr/>	
	29,88 QM · 0,975	29,16 QM
	WOHNFLÄCHEN	<hr/> 85,92 QM



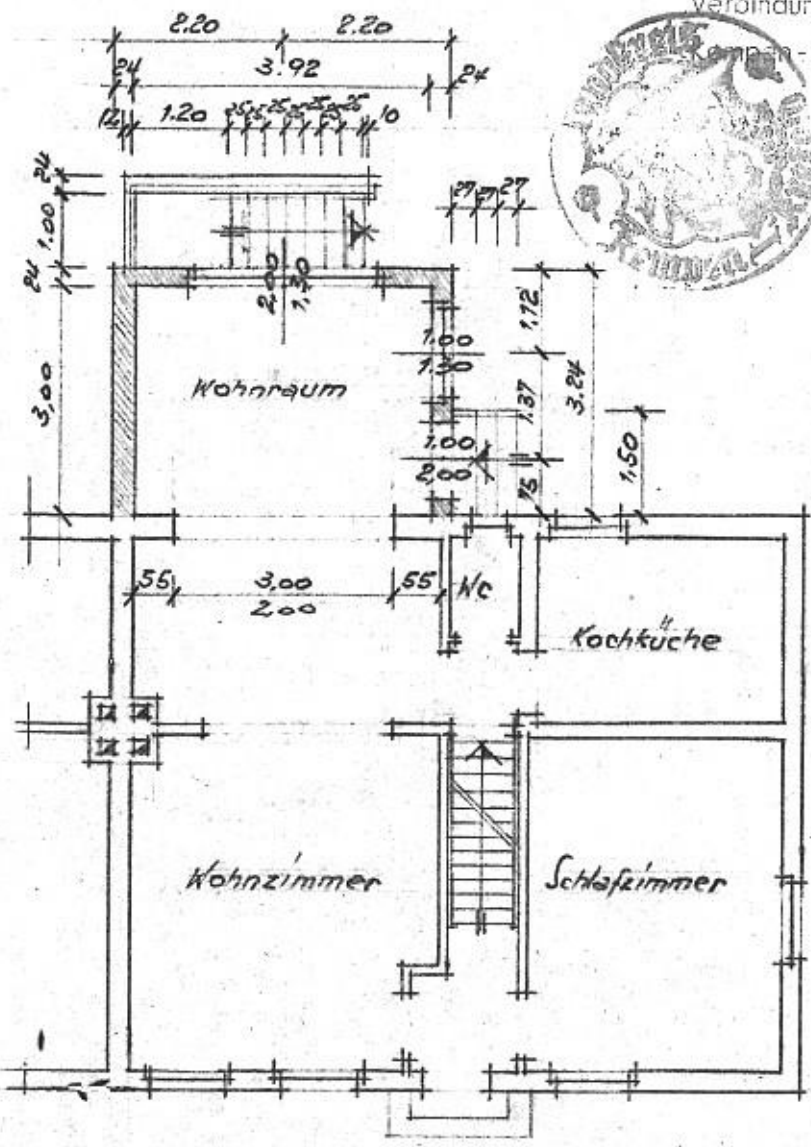
Grundriss Erdgeschoss, Erweiterung 1962, ohne Maßstab:

*Zeichnung f. d. Anbau eines Wohnraumes
am Wohnhaus St. Tönis, Pastorsbusch 47
Bauherr: Albert Jansen*

Bauaufsichtsmässig geprüft u. genehmigt
gemäß Bauordnung vom 1. 4. 1933
Verbindung mit Bauschein-Nr. 3708/
Köln-N' rhein, den 13. Feb. 1962
Der Oberkreisdirektor
als Baugenehmigungsbehörde
I. A.



Handwritten signature



Erdgeschoss M. 1:100



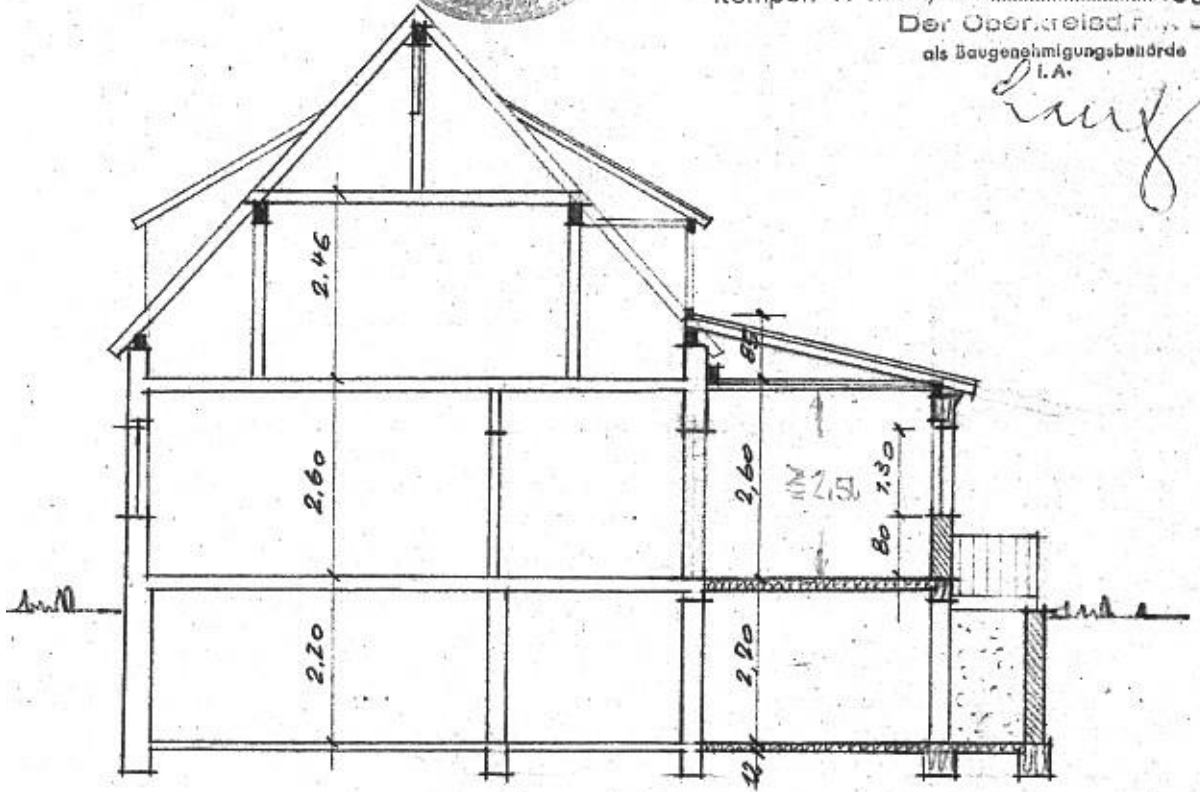
Schnittzeichnung, Erweiterung 1962, ohne Maßstab:

*Zeichnung f.d. Anbau eines Wohnraumes
am Wohnhaus St. Tönis, Pastorsbusch 47
Bauherr: Albert Jansen*



Bauaufsichtsmässig geprüft u. genehmigt
gemäß Bauordnung vom 1. 4. 1939 in
Verbindung mit Bauschein-Nr. 3702/61
Kempen-N' rhein, den 13. Feb 1962
Der Oberkreisdirektor
als Baugenehmigungsbehörde
I.A.

Lang



Querschnitt M. 1:100



Taubenschlag, Antrag 1965, ohne Maßstab:

