



G U T A C H T E N

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

Wohnungseigentum Nr. 4, Magdeburger Straße 44, 44a in 47906 Kempen



Straßenseitige Ansicht



Gartenseitige Ansicht

Verkehrswert zum 23.10.2025 : 300.000,00 EURO

Auftraggeber: Amtsgericht Kempen
 Hessenring 43
 47906 Kempen

Geschäftsnummer: 35 K 13/25

Gebäudeart: Doppelhaushälfte	Wohnfläche: ~ 105 m ²	Nutzfläche: ---	Stellplätze: 1 Stellplatz	Sonstige Flächen: ---
--	--	---------------------------	-------------------------------------	---------------------------------

Grundbuch von: Kempen	Blatt-Nr.: 6184	Eigentümer/innen: wird hier nicht benannt
---------------------------------	---------------------------	---

Gemarkung: Kempen	Flur: 21	Flurstück(e): 835	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil): ~ 242 m ² (242/1030 MEA von 1030 m ²)
-----------------------------	--------------------	-----------------------------	---

Es bestehen:

<input 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)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	8
3.2.1	Ausführungen	8
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	9
3.2.5	Toiletten	9
3.2.6	Küchen	9
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	9
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1	Heizungsanlage	11
3.3.2	Warmwasserbereitung	11
3.3.3	sanitäre Installation	11
3.3.4	Elektroinstallation	11
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Zubehör	12
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3	vorhandene Mängel	12
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4.	BERECHNUNGEN	13
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	14
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	16
5.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	17
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	17
6.	ANHANG	18
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	18
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	19
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4	verwendete Literatur	20
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	20

Seitenzahl: 31 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 45472)

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



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **35 K 13/25**

Verwendung: Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden.
Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

**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:

02.10.2025

08.10.2025

07.10.2025

08.10.2025

08.10.2025

15.10.2025

07.10.2025

Besichtigung: 23.10.2025

Teilnehmer:

- Eigentümer/in
- 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:**

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
- Außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- Ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- Zum Bestehen des Denkmalschutzes
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen

Das Einfamilienhaus ist kein typisches Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück.

Es handelt sich vielmehr um einen 242/1.030-tel Miteigentumsanteil am Flurstück 835, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haus IV Nr. 4 ...).



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Doppelhaushälfte	<i>Wohnfläche:</i> ~ 105 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Stellplatz	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Kempen	<i>Blatt-Nr.:</i> 6184	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Kempen	<i>Flur:</i> 21	<i>Flurstück(e):</i> 835	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> ~ 242 m² (242/1030 MEA von 1030 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlichen Randgebiet der Stadt Kempen mit insgesamt rund 35.000 Einwohnern. Hauptsächlich besteht die Bebauung aus einer Vielzahl von Ein- bis Zweifamilienhäusern im ruhigen Randbereich der Stadt Kempen.</p> <p>Das Stadtzentrum Kempens erreicht man nach ca. 1,5 km sowohl über eine fußläufig erreichbare Busverbindung als auch über das Straßennetz.</p> <p>Die Stadt Kempen bietet sämtliche Annehmlichkeiten einer Stadt dieser Größenordnung mit Läden, Gastronomie, Kirchen, Kindergärten, Schulen, Kultureinrichtungen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten und einen Bahnhof, über den die Stadt an das Fernschienennetz der Deutschen Bahn AG angebunden ist.</p> <p>Über das gut ausgebaute Landstraßennetz sind umliegende Städte wie Viersen, Mönchengladbach und Krefeld schnell zu erreichen, die nächste Autobahnanschluss-Stelle liegt in ca. 3 bis 4 km Entfernung und verbindet Kempen mit den nächstgrößeren Städten Duisburg und Düsseldorf, dem Ruhrgebiet und den Niederlanden.</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>	23.10.2025
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt.</p> <p>Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.</p>

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1986 angegeben.
<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 41 Jahren erwartet.</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>



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr. KE 087 <i>Ausweisungen</i>	Reines Wohngebiet; zwingend eingeschossige Bauweise in Einzel- oder Doppelhäusern; Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,5; Satteldach, Neigung 42° - 46°; 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 Wohngrundbuches ist Folgendes eingetragen: „242/1030 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Kempen, Flur 21, Flurstück 835, Magdeburger Straße 44, 44a, 1.030 m ² verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haus IV Nr. 4 des Aufteilungsplans). Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu der anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Blättern XXX) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Es sind Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG getroffen. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und den Inhalt des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 26. Februar 1985 Bezug genommen. Eingetragen am 20. März 1985.“
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>		In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches ist Folgendes eingetragen: Lfd.-Nr. 1, zu 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Open Grid Europa GmbH, Essen. Die Firma ist berechtigt, auf den Grundstücken eine Gasfernleitung zu verlegen und zu unterhalten. Die Nutzung auf den zugebilligten Schutzstreifen ist beschränkt. Unter Bezugnahme auf den Enteignungsbeschluss des Regierungspräsidenten in Düsseldorf vom 29. Oktober 1965 eingetragen am 27. Mai 1966 in Blatt xxx und mit dem belasteten Miteigentumsanteil über Blatt xxx hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter xxx übertragen am 20. März 1985.“ Lfd.-Nr. 2, zu 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit -Ferngasleitungsrecht- für die Open Grid Europa GmbH, Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 17. August 1976 eingetragen am 24. August 1976 in Blatt xxx und mit dem belasteten Miteigentumsanteil über Blatt xxx hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter xxx übertragen am 20. März 1985.“ Lfd.-Nr. 3, zu 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Betrieb und Unterhaltung einer Gasleitungsanlage und einer Gasleitungssperrvorrichtung) für die für die Open Grid Europa GmbH, Essen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Februar 1981 eingetragen am 7. April 1981 in Blatt xxx und mit dem belasteten Miteigentumsanteil über Blatt xxx hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter xxx übertragen am 20. März 1985.“ Lfd.-Nr. 5, zu 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsfreileitungsrecht) für Stadtwerke Kempen GmbH. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Januar 1986 gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 6 Eingetragen am 05. März 1986.“ Lfd.-Nr. 6, zu 1: „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kanalrecht für zwei Abwasserleitungen) für die Stadt Kempen. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 30. Januar 1986 gleichrangig mit dem Recht Abteilung II Nr. 5 Eingetragen am 05. März 1986.“ Der Werteinfluss auf das Bewertungsgrundstück wird gesondert ausgewiesen.



<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Kempen, Fachbereich Bauordnungsamt teilt am 08.10.2025 mit, „ <i>dass auf dem ... Grundstück derzeit keine Baulast i.S. des § 85 BauO NW 2018 eingetragen ist.</i> “
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Kempen, Fachbereich Amt für Soziales und Senioren teilt am 07.10.2025 mit, „ <i>dass keine Sozialbindung nach dem WFNG NRW mehr eingetragen ist.</i> “
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	<p>Das Einfamilienhaus ist kein typisches Einfamilienhaus auf eigenem Grundstück. Es handelt sich vielmehr um einen 242/1.030-tel Miteigentumsanteil am Flurstück 835, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haus IV Nr. 4 ...).</p> <p>Durch die Teilungserklärung sind dem Eigentümer zwar weitestgehend die Pflichten und Rechte eines fiktiven Alleineigentums eingeräumt, formal jedoch unterscheidet sich ein Miteigentumsanteil vom Alleineigentum. So bleibt der Miteigentümer zwangsläufig Teil einer Eigentümergemeinschaft.</p> <p>Dies sei an einigen Beispielen verdeutlicht: Nach außen haftet die Eigentümergemeinschaft für Einwirkungen aus dem Grundstück. Bei Kontaminationen oder Haftungsfällen aus vernachlässigter Grundstücksbewirtschaftung (z.B. Eisglätteunfälle bei vernachlässigter Streupflicht) haftet zunächst die Eigentümergemeinschaft.</p> <p>Der Miteigentümer hat nicht die volle Verfügungsgewalt über Haus und Grund; er kann z.B. nicht ohne weiteres die baulichen Anlagen zugunsten einer wirtschaftlich sinnvolleren Nutzung abbrechen.</p> <p>Der Miteigentümer haftet auch für grundstücksbezogene Steuern, Gebühren und Abgaben der übrigen Miteigentümer.</p> <p>Die freie Verfügbarkeit über das Eigentum ist insofern in einer Eigentümergemeinschaft gegenüber dem Alleineigentum eingeschränkt. Verfasserseits sind empirische Untersuchungen über den Werteeinfluss des Eigentumsstatus „Miteigentumsanteil“ gegenüber dem Alleineigentum nicht bekannt. Gleichwohl werden die oben beschriebenen Einschränkungen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil die subjektive Kaufentscheidung kundiger Marktteilnehmer beeinflussen. Der Werteeinfluss wird hier zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 5 % des rechnerisch ermittelten Verfahrenswertes des 242/1.030-tel Miteigentumsanteils am Flurstück 835, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Haus IV Nr. 4 ...), angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal „Nachteil Miteigentumsanteil“ in Abzug gebracht.</p>
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Magdeburger Straße erschlossen.</p> <p>Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 08.10.2025 mit, „<i>dass das Grundstück an einer Straße liegt, die endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch fallen nicht mehr an.</i>“</p> <p>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, Kabel und Telefon.</p> <p>Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 08.10.2025 mit, „<i>dass Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW nicht mehr anfallen.</i>“</p> <p>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>	Die Magdeburger Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als gepflasterte verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.



Bodenbeschaffenheit | Die Stadt Kempen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 08.10.2025 mit, „dass das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über alllastverdächtige Fläche und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.“
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.

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

Bodenrichtwerte | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 370 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 350 m² für Doppelhäuser ausgewiesen.

Bodenpreisindex | Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.

**Liegenschafts-
zinssätze** | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für Doppelhaushälften bzw. Reihenendhäuser 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 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.

Rohertragsfaktoren | sind nicht veröffentlicht.

Baupreisindex | 2010 = 70,82
2025 = 134,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2025)

Sachwertfaktoren: | 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 des Bewertungsobjekts mit rund 1,31 (interpoliert) an.

Vergleichswerte | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen Vergleichswert in Höhe von rund 2.830 €/m² WFI für Reihen- und Doppelhäuser ausgewiesen und hierzu Umrechnungsfaktoren für Bodenrichtwertniveau (1,14), Baulandfläche (0,95), Baujahr (1,20), Wohnfläche (1,00), Modernisierungsgrad (1,00), Ausstattungsklasse (0,96), Keller (1,00), Gebäudeart (1,00) und ergänzende Gebäudeart (0,93) angegeben.
Hieraus errechnet sich ein Vergleichswert in Höhe von rund 3.283 €/m² WFI.
Die Standardabweichung des Modells wird mit im Mittel rund 14 % angegeben.
„Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass die Ermittlung eines Vergleichspreises mit Hilfe des vorgenannten Regressionsmodells nur eine Orientierungsgröße liefert und damit keinesfalls die Genauigkeit eines Verkehrswertgutachtens erreichen kann!“
Vor diesem Hintergrund erfolgt die Angabe des Vergleichswertes hier nur nachrichtlich und nicht zur Ableitung des Verkehrswertes.



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>	Wohnungseigentum Nr. 4 in Bauart einer vollunterkellerten Doppelhaushälfte; dem Wohnungseigentum ist ein Stellplatz zugeordnet.
<i>Geschlosszahl</i>	1 Vollgeschoss, ausgebauter Dachgeschoss und ausgebauter Spitzboden
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1986 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 41 Jahren erwartet.
<i>Grundrissanlage</i>	EG: Diele, Gäste-WC, Kochnische, Wohn/Esszimmer, Terrasse DG: Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Flur, Abstellraum

3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

Konstruktionen und Ausführungen, die nicht eingesehen werden können, wie z.B. verkleidete Dach-, Wand- und Deckenkonstruktionen, Fundamente, verkleidete Haustechnik, nicht zugänglich gemachte Objekt- oder Raumbereiche etc. werden als durchschnittlich, mängelfrei und objekt- bzw. baujahrtypisch angenommen.

Aussagen zur bauphysikalisch korrekten Ausführung der baulichen Anlagen (Dampfsperren, Wärmedämmschichten, schallschutztechnisches Verhalten der Bauteile etc.), zum baulichen Brandschutz, zu Schadstoffbelastungen, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und zur Standsicherheit (Statik) können im Rahmen dieses Wertgutachtens grundsätzlich nicht gemacht werden.

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	mit rot-buntem Klinkermauerwerk verblendet
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
<i>Außenfenster</i>	Holzfenster isolierverglast mit innen liegenden Sprossen
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, baujahrtypisch gedämmt
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	massives Mauerwerk oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	KG-DG: Stahlbeton Spitzboden: Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	Innentreppe vom KG – Spitzboden: Stahltreppe mit Holzstufen



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	keine
<i>Umwehrungen</i>	Holzhandlauf an Innentreppe Einbruchschutz an Kellerfenster
<i>Fensterbänke</i>	innen: Naturstein, außen: Klinkerrollschicht
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	Rollladen aus Kunststoff

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	überwiegend mit Reibeputz oder Raufaser belegt
<i>Decken</i>	überwiegend mit Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen, Dielenbrettern oder Vinylboden belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in entsprechenden Zargen
<i>Art der Beheizung</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	in Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Keller
<i>Strom</i>	in allen Räumen vorhanden
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer im DG
<i>Wände</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>Decken</i>	mit Holzpaneelen gestaltet und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen und farbigen Steinen gestaltet
<i>san.-Gegenstände</i>	Dusche, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Badewanne
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper
<i>Sonstiges</i>	Fenster

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC
<i>Wände</i>	bis H ca. 1,80 mit hellen Fliesen belegt, darüber verputzt und gestrichen
<i>Decken</i>	mit Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Waschtisch mit Ablage, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Kochnische
<i>Wände</i>	mit Raufaser belegt und gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	mit Raufaser belegt und gestrichen, mit Sichtbalken gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit hellen Fliesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	Holztresen zum Wohnzimmer

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1 Stellplatz, mit Betonsteinen gepflastert
------------	--



3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	ausgebauter Spitzboden
<i>bes. Einrichtungen</i>	ausgebauter Kellerraum als Gästezimmer mit Handwaschbecken; baurechtlich nicht genehmigt
<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>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<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	<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>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Viessmann
<i>Baujahr / Montage</i>	2020
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	2020
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	2020
<i>geändert im Jahr</i>	2020

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt; wahrscheinlich Ursprungsbaujahr
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt; wahrscheinlich Ursprungsbaujahr
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

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

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>sonstige Technik</i>	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 Magdeburger Straße gelangt man über eine gepflasterte Zufahrt zum links liegenden Hauseingangsbereich und zum rechts liegenden PKW-Stellplatz.
<i>Außenanlagen</i>	Über das Wohnzimmer oder den gepflasterten Weg im Eingangsbereich gelangt man in den Gartenbereich. Dieser ist teilweise gepflastert und mit Büschen und Sträuchern angelegt. Teilweise wurde Efeu gepflanzt und hat sich an einigen Stellen an der Hauswand stark verbreitet. Dieses wurde teilweise entfernt und Beschädigungen am Mauerwerk sind sichtbar. Das Grundstück ist durch einen Holzzaun eingefriedet und nicht einsehbar.
<i>Terrassenbereiche</i>	Über das Wohnzimmer gelangt man auf den gepflasterten Terrassenbereich.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.



3.5 Zubehör

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

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

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:

- starker, teils schädigender Efeubewuchs an den Außenwänden
- Gartenbereich vernachlässigt
- defekter Rollladen im Küchenbereich durch Efeubewuchs
- defekter Fliesensockel im Dielenbereich
- beschädigte Schieferverkleidung im Bereich der Traufe
- leichter Renovierungsstau

Den Mängeln und Schäden wird hier zum Zwecke der Wertermittlung ein Werteinfluss von rund 3.000 € beigemessen, der bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht wird.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrstypisch geschnittenes, leicht renovierungsbedürftiges Einfamilienhaus in der Rechtsform des Wohnungseigentums mit rund 105 m² Wohnfläche in mittlerer Lage von Kempen.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die 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-Reihenendhaus) 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 1,09 für den ausgebauten Spitzboden 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 41 Jahren erwartet.</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 736 €/m² BGF.</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 8,25 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 35,00 € für den Stellplatz sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 19,61 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



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
Ortsgröße:		Korrekturfaktor:	1,00

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW 4 im Einfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,2349515
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	wie Einfamilien-Reihenendhaus mit ausgebautem Spitzboden	Typ nach NHK:	wie 2.01
	überwiegend einfach bis mittel	Korrekturfaktor:	1,09
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	736,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1986	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	41
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	3.283,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	8,25	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	802,24	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		

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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 855		0,23495146	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf			B-Plan KE 87: WR; I; GRZ 0,4; GFZ 0,5; 42°-46°
Teilflächengröße 1:	242,00	m ²	0,23495146	MEA an m ² 1.030,00
Bodenrichtwert 1:	370,00	EUR/m ²		W; II; GFZ 0,8; 350 m ²
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	370,00	EUR/m ²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	370,00	EUR / m ²	*	242,00 m ² = EUR 89.540,00

Bodenwert gesamt	= EUR 89.540,00
-------------------------	------------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Miteigentumsanteils gesamt rund: EUR 90.000,00



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 4 im Einfamilienhaus 105,00 qm * 3.283,00 EUR/qm = EUR 344.715,00

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

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert	EUR	344.715,00
Baumängel und -schäden	EUR	hier keine
ETW 4 im Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil	EUR	344.715,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	344.715,00
---	------------	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: **EUR 345.000,00**

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 4 im Einfamilienhaus 105,00 qm * 8,25 EUR/qm = EUR 10.395,00

Stellplatz 1,00 St. * 35,00 EUR/St. = EUR 420,00

§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen EUR 10.815,00

§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten ca. 14,29 % * 10.815,00 EUR = EUR -1.545,00

Mietausfallwagnis ca. 2,00 % * 10.815,00 EUR = EUR -216,30

Verwaltungskosten ca. 3,32 % * 10.815,00 EUR = EUR -359,00

Bewirtschaftungskosten gesamt 19,61 % * 10.815,00 EUR = EUR -2.120,30

Grundstücksreinertrag gesamt EUR 8.694,70

Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 855 mit 242 m² Größe bei 370 EUR/m²)

Liegenschaftszinssatz von 1,50 % * 89.540,00 EUR = EUR -1.343,10

Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt EUR 7.351,60

Baujahr der Anlage: 1986; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 41 Jahre; LZ: 1,5 %

Der Barwertfaktor beträgt: 30,46

Ertragswert Anlage 1 (ETW 4 im Einfamilienhaus) 7.351,60 EUR * 30,46 EUR 223.929,74

Baumängel und -schäden EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 EUR 89.540,00

ETW 4 im Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil EUR 313.469,74

errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	313.469,74
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: **EUR 313.000,00**



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 4 im Einfamilienhaus	179,00	qm	*	802,24	EUR/qm	=	EUR	143.600,96
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	2.872,02	EUR	=	EUR	2.872,02
Stellplatz	1,00	St.	*	5.000,00	RUR/St.	=	EUR	5.000,00

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1986; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 41 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 49 % = EUR -71.771,76

Anlage 1 (ETW 4 im Einfamilienhaus, NHK-Typ: wie 2.01) = EUR 79.701,22

Indizierung von: 79.701,22 EUR / 70,82 * 134,30 = EUR 151.141,96

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 89.540,00

ETW 4 im Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil **EUR 240.681,96**

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR 240.681,96
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 240.000,00



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 **345.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **313.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **240.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilien-Reihenendhaus in der Rechtsform eines Wohnungseigentums ein Sachwertobjekt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,31 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils rund:	EUR	240.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	75.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 3.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Nachteil Miteigentumsanteil rund:	EUR	- 12.000,00
Zwischensumme:	EUR	300.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	300.000,00
(in Worten: dreihunderttausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohnfläche einem Wert von rund	EUR	2.857
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		27,7

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, den 30. 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.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Diele		0,970	7,540	2,100	15,359	
abzüglich WC		-0,970	2,000	1,000	-1,940	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	3,600	0,900	-3,143	10,276
WC		0,970	1,900	0,900	1,659	1,659
Wohnen		0,970	4,870	4,755	22,462	22,462
Essen / Kochen		0,970	2,900	4,755	13,376	13,376
Durchgang zu Wohnen (geschätzt)		0,970	0,100	2,800	0,272	0,272
überdachte Terrasse (geschätzt) zu 1/2		0,500	5,000	1,500	3,750	3,750
Erdgeschoss gesamt						51,794
Dachgeschoss						
Flur		0,970	1,000	2,880	2,794	
zuzüglich		0,970	1,650	0,790	1,264	
zuzüglich		0,485	1,000	1,000	0,485	
zuzüglich		0,970	0,900	0,800	0,698	5,241
Kinderzimmer		0,970	3,330	5,290	17,087	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m		-0,485	1,000	5,290	-2,566	
abzüglich Dachschrägen <1,0m		-0,970	0,300	5,290	-1,539	12,982
Abstellraum		0,970	1,500	1,600	2,328	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m		-0,485	1,000	1,600	-0,776	
abzüglich Dachschrägen <1,0m		-0,970	0,300	1,600	-0,466	1,086
Eltern		0,970	4,580	3,990	17,726	
abzüglich Raumschräge		-0,485	0,900	0,900	-0,393	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m		-0,485	1,000	3,990	-1,935	
abzüglich Dachschrägen <1,0m		-0,970	0,300	3,990	-1,161	14,237
Badezimmer		0,970	3,000	1,800	5,238	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m		-0,485	1,000	1,800	-0,873	
abzüglich Dachschrägen <1,0m		-0,970	0,300	1,800	-0,524	3,841
Dachgeschoss gesamt						37,388
Spitzboden						
Spitzboden geschätzt		0,970	4,000	6,990	27,121	
abzüglich Dachschrägen >1,0m <2,0m		-0,485	1,000	13,980	-6,780	
abzüglich Dachschrägen <1,0m		-0,970	0,300	13,980	-4,068	16,273
Spitzboden gesamt geschätzt						16,273
					105,455	
Wohn- / Nutzfläche ETW 4 im Einfamilienhaus gesamt:					105	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	0,234951	1,000	16,940	14,940	2,470	59,462	1,000	146,872
Erdgeschoss	0,234951	1,000	17,000	15,000	2,750	59,913	1,000	164,760
Dachgeschoss	0,234951	1,000	17,000	15,000	0,750	59,913	1,000	44,934
Dachgeschoss (nur BRI)	0,234951		17,000	15,000	4,280		0,500	128,213
						179,288		484,779
qm BGF und cbm BRI ETW 4 im Einfamilienhaus gesamt:						179		485
						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, Marktwertmittlung 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 07.10.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 08.10.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 08.10.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 08.10.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 07.10.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 03.11.2025



Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Markierung des Grundstücks und der Lage des Eigentums Nr. 4



**Kreis Viersen
Katasteramt**

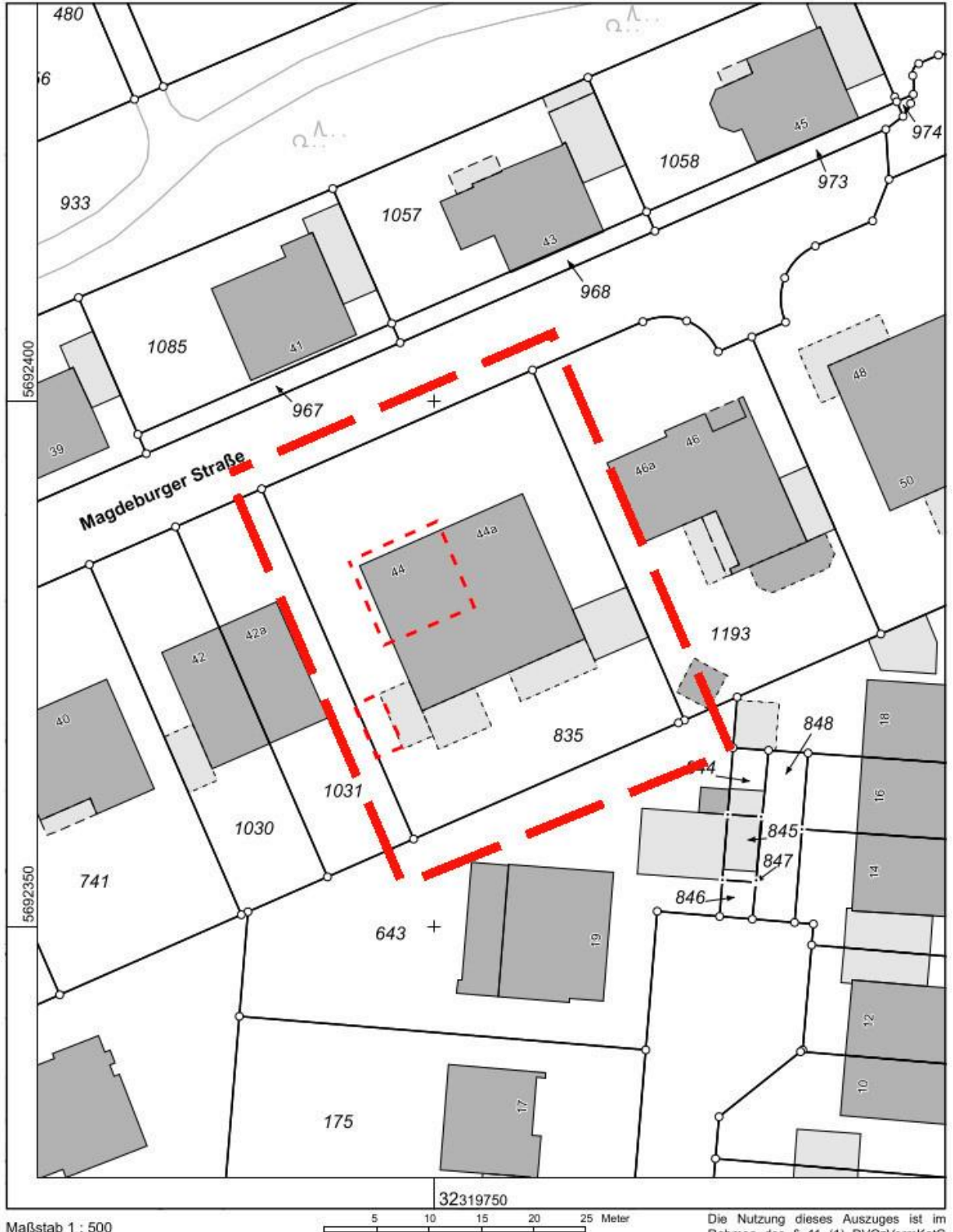
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 835
Flur: 21
Gemarkung: Kempen
Magdeburger Straße 44 a u.a., Kempen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 07.10.2025



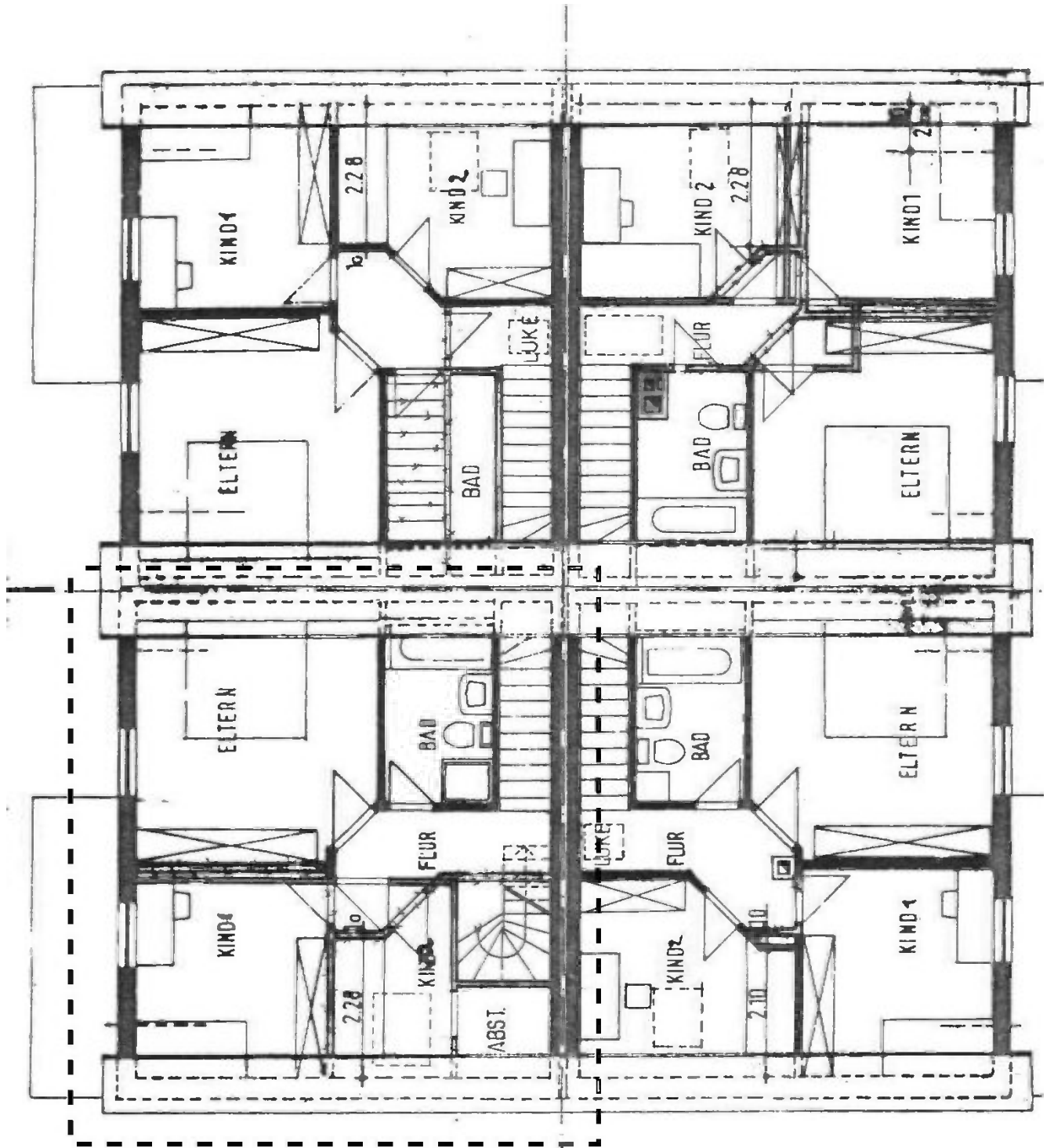
Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

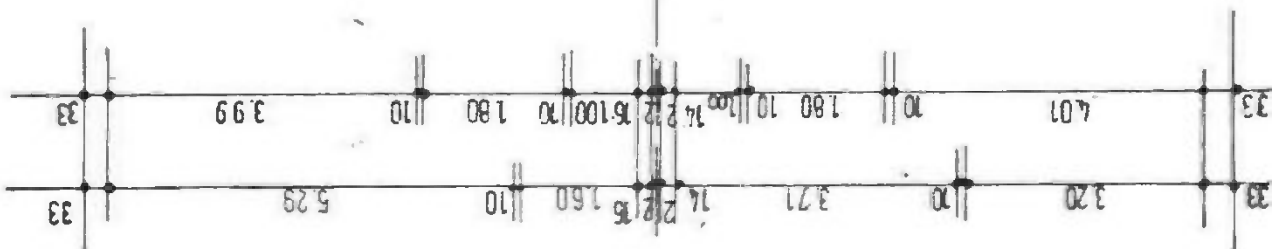
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Grundriss Dachgeschoss mit Markierung des Wohnungseigentums Nr. 4, ohne Maßstab:

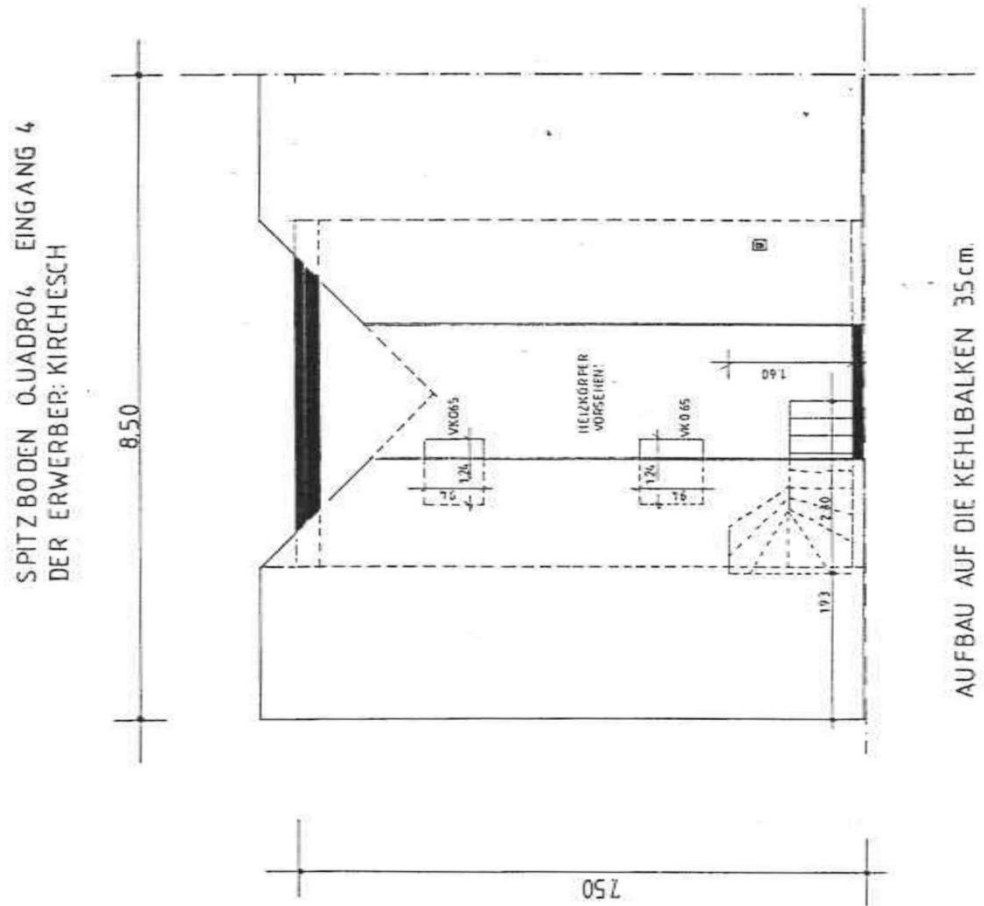


Nr. 4





Grundriss Spitzboden des Wohnungseigentums Nr. 4, ohne Maßstab:





Schnittzeichnung durch das Gesamtgebäude, ohne Maßstab:

