DIPL. - ING. STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
VON DER ARCHITEKTENKAMMER NORDRHEIN-WESTFALEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER
SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKE

HÜCKELSMAYSTRASSE 247 **47804 KREFELD** **T +49 2151 581950** **F +49 2151 5819520** **mengden@mengden.de**
(Internetversion Seite 1-28)

G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus, Garage, Neuhausendyk 10 in 47906 Kempen-Tönisberg

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

Vorderseitige Ansicht

Rückseitige Ansicht

Verkehrswert zum 04.11.2024 : 230.000,00 EURO

Auftraggeber:	**Amtsgericht Kempen Zwangsversteigerungsabteilung Hessenring 43 47906 Kempen**	*Geschäftsnummer:*	**35 K 015/23**

Gebäudeart:	*Wohnfläche:*	*Nutzfläche:*	*Stellplätze:*	*Sonstige Flächen:*
Einfamilienhaus	**~ 111 m²**	**---**	**1 Garage**	**---**

Grundbuch von:	*Blatt-Nr.:*	*Eigentümer/innen:*
Tönisberg	**400**	**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:	*Flur:*	*Flurstück(e):*	*Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):*
Tönisberg	**10**	**63**	**503 m²**

Es bestehen:

- ☐ Rechte
- ☐ Lasten, Beschränkungen
- ☐ Baulasten
- ☐ sozialrechtliche Bindungen
- ☐ Mietvertrag
- ☐ Sonstiges

Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG 3

2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG 4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung 4
2.2 allgemeine Lage-Daten 4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV) 4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV) 4
2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV) 5
2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV) 7

3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN 8
3.1 Allgemeines 8
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion 9
3.2.1 Ausführungen 9
3.2.2 äußere Ausstattung 9
3.2.3 innere Ausstattung 9
3.2.4 Bäder 9
3.2.5 Toiletten 10
3.2.6 Küchen 10
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung 10
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks 10
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards 10
3.3 Bauwerk – technische Anlagen 11
3.3.1 Heizungsanlage 11
3.3.2 Warmwasserbereitung 11
3.3.3 sanitäre Installation 11
3.3.4 Elektroinstallation 11
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen 11
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards 11
3.4 Außenanlagen 11
3.5 Zubehör 12
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen 12
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen) 12
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand) 12
3.6.3 vorhandene Mängel 12
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen 12

4. BERECHNUNGEN 13
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge 13
4.2 Grunddaten der Wertermittlung 14
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV) 15
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag 16
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag 17
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag 18

5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 19
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV) 19
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB) 19

6. ANHANG 20
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen 20
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich) 21
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc. 22
6.4 verwendete Literatur 22
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version) 22

Seitenzahl: 33 incl. Deckblatt (Anzahl der Zeichen: 45448)

Ausfertigungen: 5 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv

1. AUFTRAG

Auftraggeber:	**Amtsgericht Kempen** **Zwangsversteigerungsabteilung** **Hessenring 43** **47906 Kempen**	*Geschäftsnummer:* **35 K 015/23**

Verwendung:

Zwangsversteigerung

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

Bewertungsgrundlagen: (objektbezogen)

Dokument:	*vom:*
- Grundbuchauszug	05.12.2023
- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis	23.10.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	22.10.2024
- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten	24.10.2024
- Angaben aus dem Altlastenkataster	22.10.2024
- 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	04.11.2024
- Bauzeichnungen im M 1:100	
- Mietpreisspiegel	
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	23.10.2024

Besichtigung:

04.11.2024
Eine Besichtigung von innen war nicht möglich.

Teilnehmer:

- Stefan Mengden - Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

Bei der Besichtigung wurden:

- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,
- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und
- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.

Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:

Hinweis: Grundbuchauszug von 05.12.2023

Eine eingehende Besichtigung des Objektes von innen zum Zwecke der Tatsachsenfeststellung konnte nicht erfolgen. Daher erfolgt die Wertermittlung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte. Ob die laut Planungsunterlagen vorgegebenen Grundrisse mit den Örtlichkeiten übereinstimmen, konnte nicht überprüft werden.

Das Wohnhaus ist baurechtlich als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ genehmigt und könnte insofern zunächst als Zweifamilienhaus eingestuft werden. Da es den Wohnungen jedoch an der erforderlichen Abgeschlossenheit mangelt (kein jeweiliger Wohnungsabschluss), wird das Wohnhaus hier wertermittlungstechnisch als Einfamilienhaus eingestuft.

2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

Gebäudeart:	*Wohnfläche:*	*Nutzfläche:*	*Stellplätze:*	*Sonstige Flächen:*
Einfamilienhaus	**~ 111 m²**	**---**	**1 Garage**	**---**

Grundbuch von:	*Blatt-Nr.:*	*Eigentümer/innen:*
Tönisberg	**400**	**wird hier nicht benannt**

Gemarkung:	*Flur:*	*Flurstück(e):*	*Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):*
Tönisberg	**10**	**63**	**503 m²**

2.2 allgemeine Lage-Daten

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

2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)

Wertverhältnisse	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
Ermittlungsstichtag	04.11.2024
Qualitätsstichtag	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
Entwicklungszustand	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)

Baujahr	Als tatsächliches Baujahr des „Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung“ wird 1959 angegeben. Die Garage wurde im Jahre 1964 errichtet.
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Garagen haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rund 60 Jahren. Seit Errichtung des Wohnhauses sind hieran offensichtlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden; es wird unterstellt, dass zumindest das Dach, die Fenster, die Haustüre und Teile des Innenausbaus erneuert oder modernisiert wurden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird vom Wohnhaus eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird sachverständig auf noch rund 20 Jahre geschätzt. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer für beide Baukörper errechnen sich als fiktive Baujahre für das Wohnhaus 1969 und für die Garage 1964, die in den Berechnungen zugrunde gelegt werden.

2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

Bebauungsplan	Nr. TB 46a *Ausweisungen* Reines Wohngebiet; eingeschossige offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern; Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,5; Satteldächer 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.
Genehmigungsstand	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. Das Wohnhaus ist baurechtlich als „Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung“ genehmigt und könnte insofern zunächst als Zweifamilienhaus eingestuft werden. Da es den Wohnungen jedoch an der erforderlichen Abgeschlossenheit mangelt (kein jeweiliger Wohnungsabschluss), wird das Wohnhaus hier wertermittlungstechnisch als Einfamilienhaus eingestuft.
Rechte im Bestands-verzeichnis des Grundbuches	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.
Baulasten im Bau-lastenverzeichnis	Die Stadt Kempen, Fachbereich Planungs-, Bauordnungs- und Denkmalamt teilt am 23.10.2024 mit, *dass auf dem o.a. Grundstück keine Baulast i.S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.*
sozialrechtliche Bindungen	Die Stadt Kempen, Fachbereich Amt für Soziales und Senioren teilt am 23.10.2024 mit, *dass auf … Objekt keine Sozialbindung nach den Bestimmungen des WFNG NRW eingetragen ist.*
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	sind nicht erkennbar oder bekannt
sonstige Werteinflüsse	sind nicht erkennbar oder bekannt
Verkehrs-Erschließung	Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 24.10.2024 mit, *dass das Grundstück an einer Straße, die endgültig hergestellt ist, liegt. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB gemäß § 8 Kommunalabgabegesetz für das Land NRW fallen nicht mehr an;* dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
techn. Erschließung	Unbekannt, da das Objekt nicht besichtigt werden konnte. Strom, Wasser, Abwasser und Telefon werden vorausgesetzt. Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 24.10.2024 mit, *dass Kanalanschlussbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB gemäß § 8 Kommunalabgabegesetz für das Land NRW fallen nicht mehr an;* dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
Straßenausbau	Die Straße Neuhausendyk ist im Bereich des Bewertungsobjektes als gepflasterte Anliegerstraße mit öffentlichen Parkbuchten ausgebaut.

Grundstücksform	Das Grundstück ist nahezu trapezförmig geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 22.10.2024 mit, *dass das … Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreis Viersen erfasst ist. Über das … Grundstück liegen keine bodenschutzrechtliche Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW 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.
Grundstücksteilung	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. Im vorliegenden Bewertungsfall wird dem Wohnhaus ein rentierlicher Anteil am Boden von rund 460 m² und der Garage von rund 43 m² zugeschrieben.

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 175,00 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 500 m² (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser) ausgewiesen.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Liegenschafts-zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 1,3 % für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,9 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. Hinweis: Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz wurde für den Jahrgang 2023 ermittelt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 78,65 2024 = 130,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes III. 2024)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,23 (interpoliert) an. Der Gutachterausschuss erläutert weiter zu den Sachwertfaktoren: „*Für das Bodenwertniveau 175,00 EUR/m² liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 bei - 8 % über alle vorläufigen Sachwertniveaus.*“ Vor diesem Hintergrund wird der Sachwertfaktor hier um rund 8 % auf 1,13 gemindert.
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Vergleichswert in Höhe von rund 348.000 € für Einfamilienhäuser incl. Nebengebäude (Garage) ausgewiesen und hierzu Umrechnungsfaktoren zur Anpassung an das Bewertungsobjekt für Bodenrichtwertniveau, Gebietsgliederung, Gebäudealter, Wohnfläche, Modernisierungsgrad, Ausstattungsklasse, Mietsituation, Vorhandensein eines Kellers, Gebäudeart und ergänzende Gebäudeart angegeben. Unter Berücksichtigung der Summe der Umrechnungsfaktoren mit rund 0,67 ergibt sich ein Vergleichspreis von rund 233.000 € für das Wohnhaus mit Garage. Bei Zugrundelegung eines Vergleichspreises in Höhe von rund 13.000 € für Garagen der Baujahresklasse 1960 – 1974 und der Annahme einer Wohnfläche von rund 111 m² errechnet sich hieraus ein objektbezogener Vergleichswert von rund 1.980 €/m² für das Wohnhaus.

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 Bundesimmisionsschutzgesetzes, 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 könnten. 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.

Eine Besichtigung des Objektes konnte nicht erfolgen. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf dem äußeren Eindruck und den Unterlagen aus den Bauakten.

Art der Baulichkeiten	unterkellertes „Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung“ und Garage
Geschosszahl	1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss
Art der Nutzung	soweit erkennbar: Wohnnutzung
Baujahr	Als tatsächliches Baujahr des „Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung“ wird 1959 angegeben. Die Garage wurde im Jahre 1964 errichtet. Seit Errichtung des Wohnhauses sind hieran offensichtlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden; es wird unterstellt, dass zumindest das Dach, die Fenster, die Haustüre und Teile des Innenausbaus erneuert oder modernisiert wurden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird vom Wohnhaus eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird sachverständig auf noch rund 20 Jahre geschätzt. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer für beide Baukörper errechnen sich als fiktive Baujahre für das Wohnhaus 1969 und für die Garage 1964, die in den Berechnungen zugrunde gelegt werden.
Grundrissanlage	KG: Waschküche und 2 Vorratsräume EG: Diele, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, Küche und Freisitz DG: Diele, Badezimmer, Küche, Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Balkon
verbesserungsfähig	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

Umfassungswände	Annahme: massives Mauerwerk
Fassade	soweit erkennbar: gelb-nuancierter Verblendklinker
Außentüren u. Tore	Hauseingangstür: Aluminium mit Glaseinsatz Garagentor: Deckensektionaltor aus Aluminium
Außenfenster	soweit erkennbar: teilweise isolierverglaste Kunststofffenster und Holzfenster
Dachkonstruktion	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
Dachdeckung	Annahme: Betondachsteine
Dachaufbauten	soweit erkennbar: nicht vorhanden
Innenwände	Annahme: massives Mauerwerk oder Leichtbauweise
Kellerdecken	Annahme: Stahlbeton
Geschossdecken	Annahme: Stahlbeton
Treppen	soweit erkennbar: EG - OG Holztreppe

3.2.2 äußere Ausstattung

Dachaufbauten	soweit erkennbar: nicht vorhanden
Balkone / Loggien	soweit erkennbar: Freisitz im EG und Balkon im OG
Umwehrungen	soweit erkennbar: Stahlgeländer an Kellertreppe, Freisitz und Balkon
Fensterbänke	soweit erkennbar: außen Spaltklinker, innen unbekannt
Sonnenschutzeinr.	soweit erkennbar: Kunststoffrollläden
Sonstiges	soweit erkennbar: nachträglich gebaute Rampe zum Hauseingang

3.2.3 innere Ausstattung

Wände	soweit erkennbar: verputzt und mit Tapete belegt
Decken	soweit erkennbar: verputzt und gestrichen
Fußböden	soweit erkennbar: mit hellen Fliesen belegt
Treppenbeläge	soweit erkennbar: Holzstufen
Türen	unbekannt; Annahme: Holzwerkstofftüren in entsprechenden Zargen
Art der Beheizung	unbekannt; Annahme: Öl-Zentralheizung
Warmwasser-bereitung	unbekannt; Annahme: Öl-Zentralheizung
Wasser	unbekannt; Annahme: vorhanden
Strom	unbekannt; Annahme: vorhanden
Telefon	unbekannt; Annahme: vorhanden
Antenne / Kabel	unbekannt; Annahme: vorhanden
Gas	unbekannt; Annahme: nicht vorhanden

3.2.4 Bäder

Anzahl	unbekannt; Annahme: 2 Badezimmer
Wände	unbekannt; Annahme: verputzt und gestrichen
Decken	unbekannt; Annahme: verputzt und gestrichen
Fußböden	unbekannt; Annahme: mit Fliesen belegt
san.-Gegenstände	unbekannt; Annahme: Stand-WC, Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Dusche oder Badewanne
Einrichtungen	unbekannt; Annahme: Heizkörper

3.2.5 Toiletten

Anzahl	unbekannt; Annahme: keine zusätzlichen Gäste-Toiletten

3.2.6 Küchen

Anzahl	unbekannt; Annahme: 2 Küchen
Wände	unbekannt; Annahme: mit Tapete belegt, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
Decken	unbekannt; Annahme: verputzt und gestrichen
Fußböden	unbekannt; Annahme: mit Fliesen belegt
Einrichtungen	unbekannt; Annahme: keine

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

Art	unbekannt; Annahme: keine

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

bes. Gebäudeteile	unbekannt; Annahme: keine
bes. Einrichtungen	nachträglich gebaute Auffahrrampe vom Eingangsbereich bis zur Haustür; mit Bodeneinbaustrahlern gestaltet
bes. Einbauten	Annahme: offener Kamin im Wohnzimmer
bes. Bauteile	unbekannt; Annahme: keine
bes. Baukonstruk.	unbekannt; Annahme: keine
bes. Gestaltung	unbekannt; Annahme: keine
Kunstwerke	unbekannt; Annahme: keine
sonstiges	

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Außenwände	unbekannt; Annahme: überwiegend sehr einfach	*Standardstufe*	1
Dach	unbekannt; Annahme: überwiegend gehoben	*Standardstufe*	4
Außentüren/-fenster	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Innenwände/-türen	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Decken und Treppen	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Fußböden	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Sanitäreinrichtung	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Standard gesamt	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

Art	unbekannt; Annahme: Öl-Zentralheizung
Hersteller	unbekannt
Baujahr / Montage	unbekannt
Wärmeübertragung	unbekannt; Annahme: Heizkörper
geändert im Jahr	unbekannt
Wartung	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

Hersteller	unbekannt; Annahme: über Öl-Zentralheizung
Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

Baujahr / Montage	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

bes. Haustechnik	unbekannt; Annahme: keine
Beförderungstechnik	unbekannt; Annahme: keine
Alarmsysteme	unbekannt; Annahme: keine
elektromech. Einr.	unbekannt; Annahme: keine
medientechn. Einr.	unbekannt; Annahme: keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Heizung	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
sonstige Technik	unbekannt; Annahme: überwiegend mittel	*Standardstufe*	3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend mittel“ angenommen.		

3.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche	Über eine Auffahrrampe erreicht man den Hauseingangsbereich. Der Zugang zu der Garage und Garten ist mit Pflastersteinen angelegt. Der vordere Bereich wurde mit Pflanzen und Büschen gestaltet und mit einem Rundstahlketten-Zaun eingefriedet. Der komplette Eingangsbereich ist stark vernachlässigt und als solcher kaum erkennbar.
Außenanlagen	Die gesamten Außenanlagenmachen machen einen stark vernachlässigten Eindruck. Angelegte Bereiche sind nicht mehr zu erkennen und ein freier Zugang zur Garage, Garten und Freisitz sind zurzeit nicht gegeben.
Terrassenbereiche	unbekannt
Hausanschlüsse	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

3.6.3 vorhandene Mängel

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

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden.
Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschläglich ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

An Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung erkennbar oder bekannt:

In Ermangelung einer Möglichkeit zur Besichtigung konnten Mängel und Schäden nicht festgestellt werden.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Garage mit rund 111 m² Wohnfläche in mittlerer Lage von Kempen-Tönisberg.

4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

Sachwertmodell und Gebäudetypisierung	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
SW-RL-Typ	Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss) und die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
Gesamt- und Restnutzungsdauer	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Ein- und Zweifamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Garagen haben eine übliche Gesamtnutzungsdauer von rund 60 Jahren. Seit Errichtung des Wohnhauses sind hieran offensichtlich Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden; es wird unterstellt, dass zumindest das Dach, die Fenster, die Haustüre und Teile des Innenausbaus erneuert oder modernisiert wurden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird vom Wohnhaus eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Garage wird sachverständig auf noch rund 20 Jahre geschätzt. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer für beide Baukörper errechnen sich als fiktive Baujahre für das Wohnhaus 1969 und für die Garage 1964, die in den Berechnungen zugrunde gelegt werden. 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.
Normalherstellungs-kosten	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 820 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von rund 365 €/m² BGF für die Garage. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
marktüblich erzielbare Erträge	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 6,75 €/m² Wohnfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 50,00 € für die Garage sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 22 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.

4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:			
Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	130,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65
Regionalisierung:			
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Daten der baulichen Anlagen:			
Anlage 1			
Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	freistehendes Einfamilienhaus	Typ nach NHK:	1.01
	Keller-, Erd-, ausgebautes Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	820,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):		% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1969	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	25
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	**1.980,00**	**EUR/m²**	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	**6,75**	**EUR/m² im Monat**	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	**820,00**	**EUR/m²**	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		
Anlage 2			
Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel bis gehoben	Standardstufe:	3 - 4
BGF-m²-Preis Anlage 2 in EUR/m²:	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):		% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2 (fiktiv):	1964	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	20
Vergleichswert je Garage:	**13.000,00**	**EUR/m²**	
marktüblicher Ertrag je Garage:	**50,00**	**EUR/m² im Monat**	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	**365,00**	**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 Lagemerkmalen durch die sachgerechte Anwendung entsprechender Korrekturfaktoren beim Bewertungsgrundstück zu würdigen.

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 63			rentierlicher Anteil für das Wohnhaus				
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf							
Teilflächengröße 1:	460,00	m²						
Bodenrichtwert 1:	175,00	EUR/m²		W; II; GFZ 0,8; 500 m²				
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt						
Wertbeeinflussung:	hier keine							
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	175,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	175,00	EUR / m²	*	460,00	m²	=	EUR	80.500,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 63			rentierlicher Anteil für die Garage				
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf							
Teilflächengröße 2:	43,00	m²						
Bodenrichtwert 2:	175,00	EUR/m²		W; II; GFZ 0,8; 500 m²				
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt						
Wertbeeinflussung:	hier keine							
Bodenwert je m² Teilfläche 2:	175,00	EUR/m²						
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	175,00	EUR / m²	*	43,00	m²	=	EUR	7.525,00
Bodenwert gesamt						=	**EUR**	**88.025,00**

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 88.000,00

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

Einfamilienhaus	111,00	qm	*	1.980,00	EUR/qm	=	EUR	219.780,00	
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert								EUR	219.780,00
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**219.780,00**

Anlage 2

Garage	1,00	St.	*	13.000,00	EUR/St.	=	EUR	13.000,00	
§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen								EUR	13.000,00
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Garage incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**13.000,00**

errechneter Vergleichswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	**EUR**	**232.780,00**

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 233.000,00

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	111,00	qm	*	6,75	EUR/qm	=	EUR	8.991,00	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen								EUR	8.991,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten									
Instandhaltungskosten ca.	17,00	%	*	8.991,00	EUR	=	EUR	-1.528,47	
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	8.991,00	EUR	=	EUR	-179,82	
Verwaltungskosten ca.	3,00	%	*	8.991,00	EUR	=	EUR	-269,73	
Bewirtschaftungskosten gesamt	22,00	%	*	8.991,00	EUR	=	EUR		-1.978,02
Grundstücksreinertrag gesamt								EUR	7.012,98
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 63 mit 460 m² Größe bei 175 EUR/m²)									
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	80.500,00	EUR	=		EUR	-1.207,50
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt								EUR	5.805,48
Baujahr der Anlage: 1969; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 25 Jahre; LZ: 1,5 %									
Der Barwertfaktor beträgt: 20,72									
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)				5.805,48	EUR	*	20,72	EUR	120.289,55
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1								EUR	80.500,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**200.789,55**

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.	17,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-102,00	
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-12,00	
Verwaltungskosten ca.	3,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR	-18,00	
Bewirtschaftungskosten gesamt	22,00	%	*	600,00	EUR	=	EUR		-132,00
Grundstücksreinertrag gesamt								EUR	468,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 63 mit 43 m² Größe bei 175 EUR/m²)									
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	7.525,00	EUR	=		EUR	-112,88
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt								EUR	355,13
Baujahr der Anlage: 1964; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 20 Jahre; LZ: 1,5 %									
Der Barwertfaktor beträgt: 17,17									
Ertragswert Anlage 2 (Garage)				355,13	EUR	*	17,17	EUR	6.097,50
Baumängel und -schäden								EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2								EUR	7.525,00
Garage incl. Bodenwertanteil								**EUR**	**13.622,50**

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	**EUR**	**214.412,04**

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 214.000,00

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	254,00	qm	*	820,00	EUR/qm	=	EUR	208.280,00	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	10.414,00	EUR	=	EUR	10.414,00	
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1969; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 25 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	69	%				=	EUR	-150.898,86	
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 1.01)						=	EUR	67.795,14	
Indizierung von: 67.795,14 EUR	/ 78,65		*	130,30		=	EUR	112.316,68	
Baumängel und -schäden						=	EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 1						=	EUR	80.500,00	
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil							**EUR**		**192.816,68**

Anlage 2									
Garage	23,00	qm	*	365,00	EUR/qm	=	EUR	8.395,00	
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	419,75	EUR	=	EUR	419,75	
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung									
Baujahr der Anlage: 1964; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 20 Jahre									
Wertminderung wegen Alters um:	75	%				=	EUR	-6.611,06	
Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)						=	EUR	2.203,69	
Indizierung von: 2.203,69 EUR	/ 78,65		*	130,30		=	EUR	3.650,86	
Baumängel und -schäden						=	EUR	hier keine	
Bodenwert Teilfläche 2						=	EUR	7.525,00	
Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil							**EUR**		**11.175,86**

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	**EUR**	**203.992,54**

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 204.000,00

5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrensweg des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.
Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des entsprechenden Interessentenkreises.
Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheitert das Vergleichsverfahrens 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 **233.000,00** EUR

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **214.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **204.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus mit Garage ein Sachwertobjekt; der Vergleichswert kann zwar zur Stützung herangezogen werden, eignet sich jedoch wegen der nicht ausreichenden Datenlage nicht zur Ableitung des Verkehrswertes.
Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,13 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	204.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	26.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	**230.000,00**

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	**EUR**	**230.000,00**
(in Worten: zweihundertdreißigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht incl. Garage je m² Wohnfläche einem Wert von rund	EUR	2.072
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		24,0

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 Sonntag, 5. Januar 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						
Flur		0,970	4,030	2,100	8,209	
abzüglich		-0,970	0,950	2,500	-2,304	5,905
Wohnzimmer		0,970	4,750	4,000	18,430	18,430
Küche		0,970	2,250	3,215	7,017	7,017
Bad		0,970	3,455	0,995	3,335	
zuzüglich		0,970	2,320	0,805	1,812	5,146
Schlafzimmer		0,970	3,700	4,375	15,702	
abzüglich		-0,970	0,250	1,620	-0,393	15,309
Schlafzimmer		0,970	3,785	3,270	12,006	12,006
Freisitz zur Küche zu 1/2		0,485	1,945	3,030	2,858	2,858
Erdgeschoss gesamt						**66,671**
Dachgeschoss						
Flur		0,970	1,900	1,100	2,027	2,027
Bad		0,970	1,720	1,885	3,145	
abzüglich		-0,970	0,270	0,750	-0,196	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	0,600	1,885	-0,549	2,400
Wohnzimmer		0,970	3,900	4,000	15,132	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	0,900	4,000	-1,746	13,386
Küche		0,970	1,850	3,215	5,769	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	0,600	2,215	-0,645	5,125
Schlafzimmer		0,970	2,850	4,290	11,860	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	0,600	4,290	-1,248	10,611
Schlafzimmer		0,970	2,935	4,290	12,213	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	0,900	4,290	-1,873	10,341
Dachgeschoss gesamt						**43,890**
					110,561	
Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:					**111**	**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	8,200	10,200	2,250	83,640	1,000	188,190
zuzüglich	1,000000	1,000	1,400	3,815	2,250	5,341	1,000	12,017
Erdgeschoss	1,000000	1,000	8,200	10,200	2,750	83,640	1,000	230,010
abzüglich	1,000000	-1,000	0,545	3,515	2,750	-1,916	-1,000	-5,268
Dachgeschoss	1,000000	1,000	8,200	10,200	0,500	83,640	1,000	41,820
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		8,200	10,200	4,900		0,500	204,918
						254,345		671,687
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						**254**		**672**
						qm BGF		**cbm BRI**

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	3,750	6,120	2,025	22,950	1,000	46,474
						22,950		46,474
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						**23**		**46**
						qm BGF		**cbm BRI**

6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

- Bürgerliches Gesetzbuch **(BGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
- Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WertR 2006**),
- Erlass des BMBau vom 01-08-1997 / 01-09-1998 (Bekanntmachung der Normalherstellungskosten NHK 95),
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten **NHK 2000** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01-12-2001 (Aktualisierung und Fortschreibung der NHK 95)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

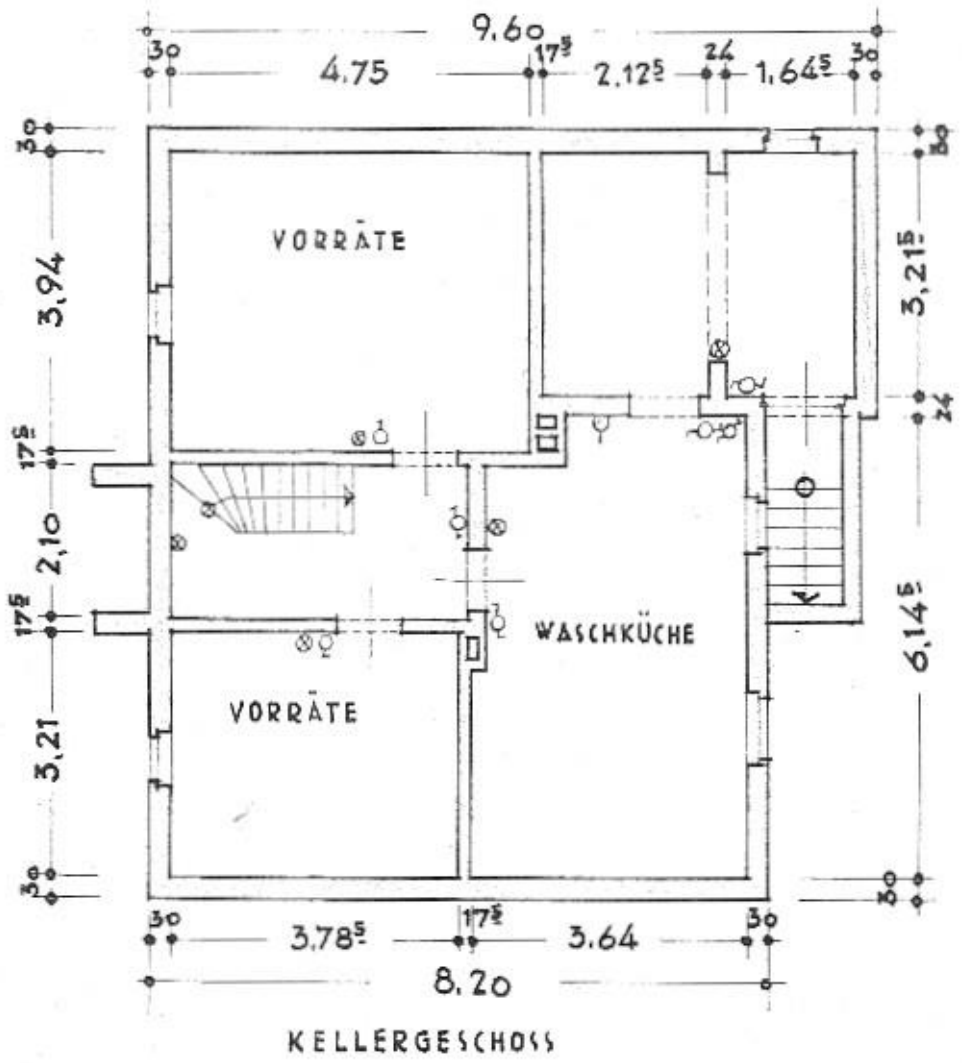
6.4 verwendete Literatur

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

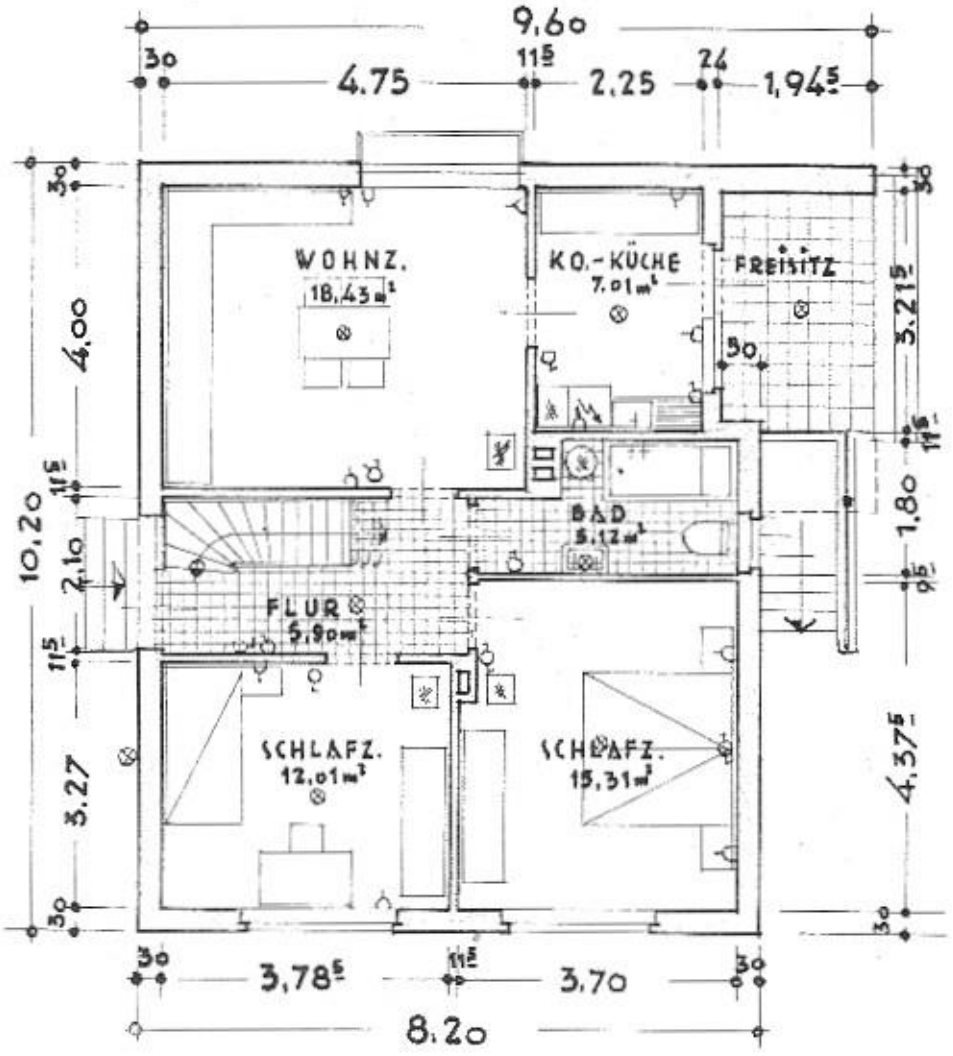
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 23.10.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 24.10.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 22.10.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 23.10.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 24.10.2024

Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



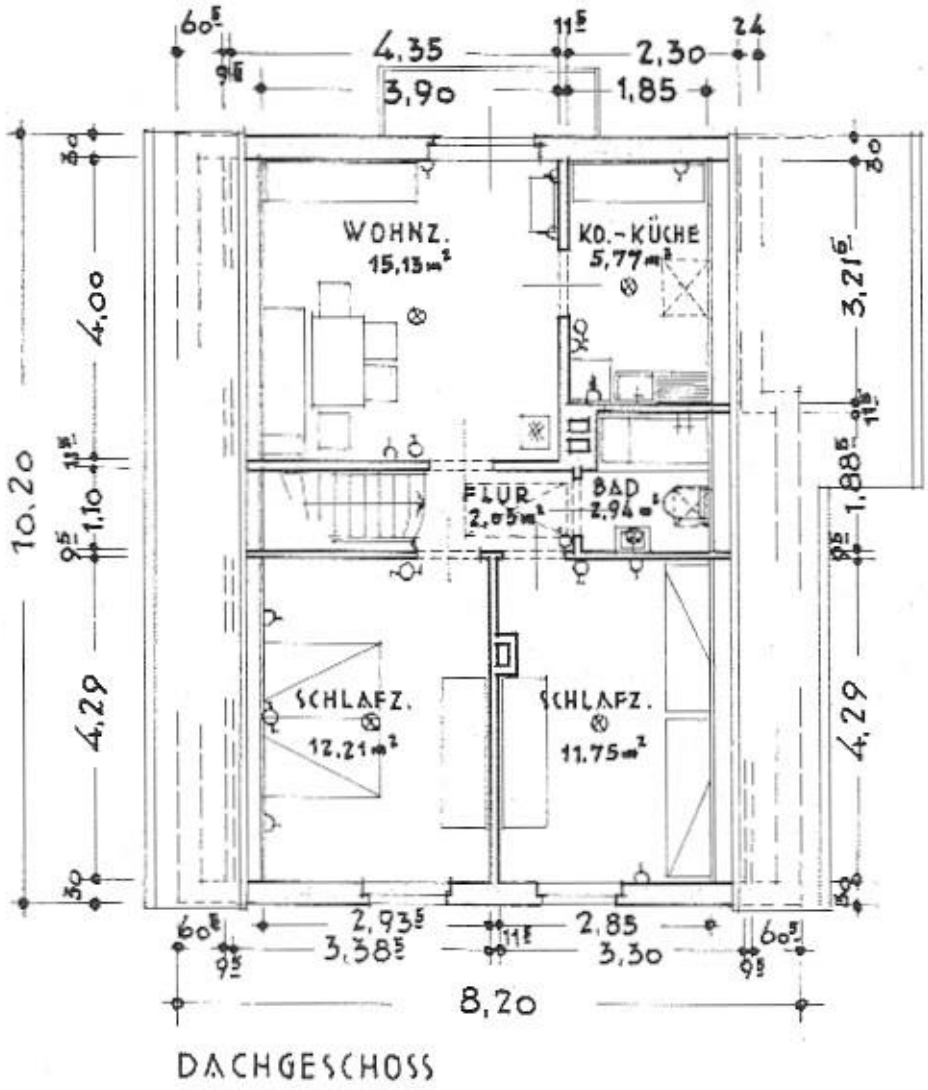
Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:



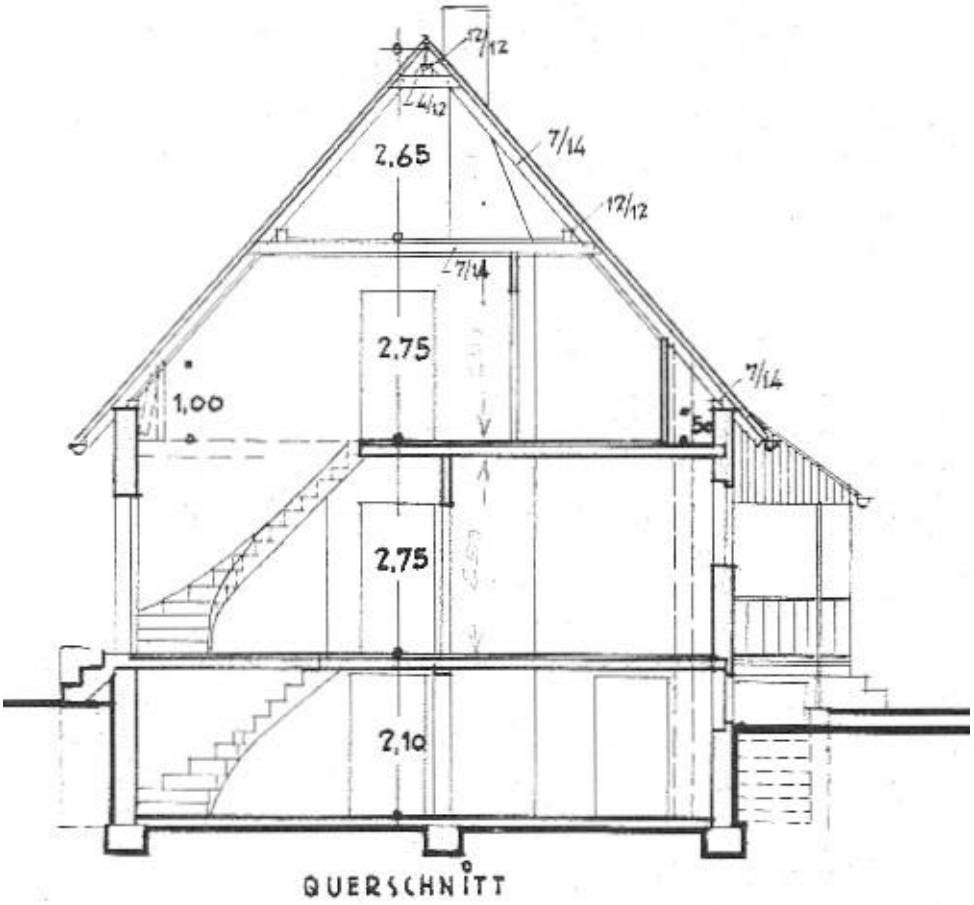
ERDGESCHOSS

Bauaufsichtsmässig geprüft u. genehmigt
gemäß Bauordnung vom 1. 4. 1939 in
Verbindung mit Bauschein-Nr. 877/59
Kempen-N'rhein, den 30. 5. 19 59
Der Oberkreisdirektor
als Baugenehmigungsbehörde
I. A.

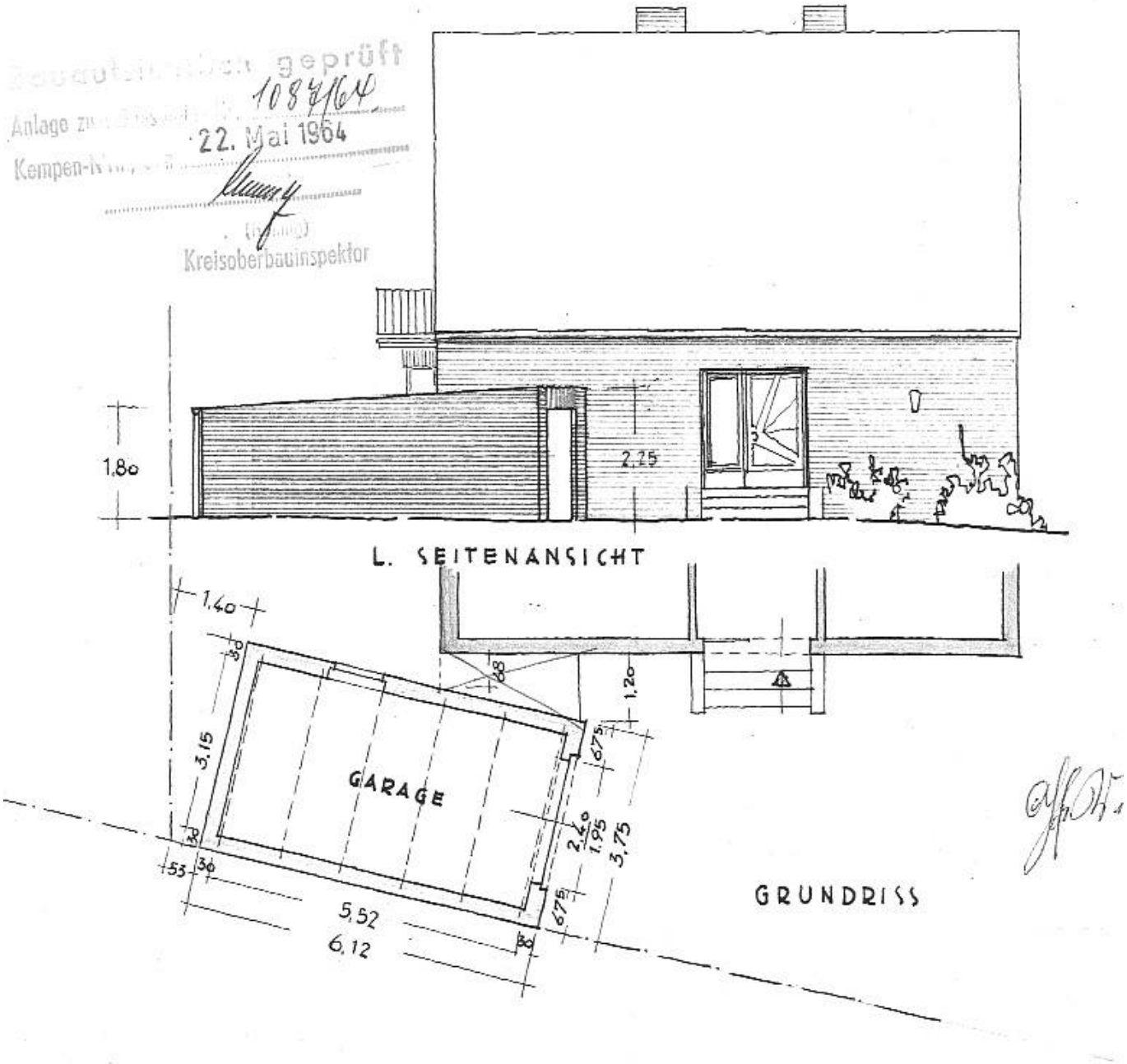
Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab:



Schnittzeichnung, ohne Maßstab:



Grundriss und Seitenansicht Garage, ohne Maßstab:



Kreis Viersen
Katasteramt

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: **22.10.2024**

Flurstück: 63
Flur: 10
Gemarkung: Tönisberg
Neuhausendyk 10, Kempen

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.