



G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus, Johannes-Girmes-Straße 18a in 47929 Grefrath



Straßenseitige Ansicht



Gartenseitige Ansicht

Verkehrswert zum 21.02.2025 : 125.000,00 EURO

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

Geschäftsnummer: **35 K 25/24**

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Reihenmittelhaus	~ 91 m²	---	1 Garage	---

<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>
Oedt	154	wird hier nicht benannt

<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>
Oedt	10	411 320 316	217 m² 31 m² 28 m² (1/10 MEA von 282 m²)

Es bestehen:

- | | |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Rechte | <input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen |
| <input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input type="checkbox"/> Baulasten | <input type="checkbox"/> Sonstiges |



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	6
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	7
3.1	Allgemeines	7
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	7
3.2.1	Ausführungen	7
3.2.2	äußere Ausstattung	7
3.2.3	innere Ausstattung	8
3.2.4	Bäder	8
3.2.5	Toiletten	8
3.2.6	Küchen	8
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	8
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	8
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	9
3.3.1	Heizungsanlage	9
3.3.2	Warmwasserbereitung	9
3.3.3	sanitäre Installation	9
3.3.4	Elektroinstallation	9
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	9
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	9
3.4	Außenanlagen	10
3.5	Zubehör	10
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	11
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	11
3.6.3	vorhandene Mängel	11
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	11
4.	BERECHNUNGEN	12
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	12
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	13
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	14
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
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)	18
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	19
6.4	verwendete Literatur	19
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	19

Seitenzahl: 29 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 40899)

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



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Reihenmittelhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 91 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Garage	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Oedt	<i>Blatt-Nr.:</i> 154	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Oedt	<i>Flur:</i> 10	<i>Flurstück(e):</i> 411 320 316	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 217 m² 31 m² 28 m² (1/10 MEA von 282 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Oedt (ca. 4.500 Einwohner) der Gemeinde Grefrath (insgesamt ca. 15.500 Einwohner) im Kreis Viersen in einem eher ländlichen Gebiet, in dem sich überwiegend Einfamilienhäuser befinden. Das Bewertungsobjekt liegt direkt gegenüber dem ehemaligen Fabrikgelände der Textilfabrik Johannes Girmes & Co. Durch das gut ausgebaute Landstraßennetz ist die Lage an die weiter entfernt liegenden Städte Kempen, Viersen, Krefeld etc. angebunden. Über die in ca. 5 km Entfernung befindliche A 40 sind auch z.B. das Ruhrgebiet und das benachbarte Holland leicht zu erreichen. Im Umkreis von ungefähr 5 km sind Freizeitmöglichkeiten wie das Eissportzentrum oder das Niederrheinische Freilichtmuseum „Dorenburg“ vorhanden.
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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>	21.02.2025
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1970 angegeben.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich auch als fiktives Baujahr 1970, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	Nr.OE-21 <i>Ausweisungen</i>	Allgemeines Wohngebiet; zweigeschossige, offene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,8; Baugrenzen; textliche Festsetzungen
		Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
<i>Genehmigungsstand</i>		Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>		Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>		In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>		Der Kreis Viersen, Fachbereich Bauaufsicht, Wohnungsbauförderung teilt am 30.01.2025 mit, dass keine Eintragungen auf den ... Flurstücken im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>		Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Bauen, Landschaft und Planung teilt am 30.01.2025 mit, dass keine öffentliche Bindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) mehr für das Objekt in Oedt, Johannes-Girmes-Str. 18a besteht.
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>		sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteinflüsse</i>		sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>		Das Bewertungsobjekt ist über die Johannes-Girmes-Straße erschlossen. Die Gemeinde Grefrath, Fachbereich Bauamt teilt am 17.03.2025 mit, dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag nach BauGB ist nicht mehr zu zahlen. Der Straßenausbaubeitrag nach KAG ist zur Zeit nicht absehbar, dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>		Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon und Kabelanschluss. Die Gemeinde Grefrath, Fachbereich Bauamt teilt am 17.03.2025 mit, dass der Kanalanschlussbeitrag für die Möglichkeit der Ableitung von Mischwasser für das ... Grundstück nicht mehr zu zahlen ist; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>Straßenausbau</i>		Die Johannes-Girmes-Straße ist im Bereich des Bewertungsobjekts zweispurig asphaltiert mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>		Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.



Bodenbeschaffenheit | Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 31.01.2025 mit, dass das ... Grundstück nicht im Kataster über alllastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreis 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 150 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer Grundstücksgröße von rund 200 m² ausgewiesen.
Da die Garage für das Einfamilienhaus erforderlich ist, wird auch das Garagengrundstück mit diesem Bodenrichtwert bewertet.
Für die private Verkehrsfläche wird ein Wert von rund 1/3 des Baulandwertes angenommen.

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

**Liegenschafts-
zinssätze** | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im zum Stichtag gültigen Grundstücksmarktbericht einen Liegenschaftszinssatz von 1,4 % für Einfamilien-Reihenmittelhäuser 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 1,75 % für das Bewertungsobjekt gewählt.

Rohertragsfaktoren | sind nicht veröffentlicht.

Baupreisindex | 2010 = 78,65
2024 = 130,8 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2024)

Sachwertfaktoren: | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im zum Stichtag gültigen Grundstücksmarktbericht Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich des Bewertungsobjekts mit rund 1,56 (interpoliert) an.



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>	unterkellertes Reihenmittelhaus
<i>Geschosszahl</i>	zwei Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1970 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich auch als fiktives Baujahr 1970, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Erdgeschoss: Diele, Küche, Gäste-WC, Wohnzimmer, Terrasse Obergeschoss: Diele, Badezimmer, 3 Schlafräume, Balkon

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>	massiv
<i>Fassade</i>	mit rotem Klinkermauerwerk verblendet
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Holzfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	massiv oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Keller-EG-OG: Harfentreppe mit Holztreppe

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	Balkon im OG
<i>Umwehrungen</i>	Harfengeländer aus Metall an Innentreppe Absturzsicherung und Handlauf aus Metall an Kellerabgangstreppe
<i>Fensterbänke</i>	außen: Betonstein, innen: Naturstein
<i>Sonnenschutzleinr.</i>	Kunststoff-Rollläden



3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Strukturtapete belegt
<i>Decken</i>	teilw. verputzt und gestrichen oder mit Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen oder Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen ohne Belag
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in entsprechenden Zargen
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Heizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	über elektrische Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	in Küche, Badezimmer, Gäste-WC, Waschraum im 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 Obergeschoss
<i>Wände</i>	bis H ca. 1,6 m mit blauen Fliesen belegt, darüber mit Tapete belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	mit Holzpaneelen gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit PVC belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Stand-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch, Badewanne
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	bis H ca. 1,6 m mit gemusterten Fliesen belegt, darüber mit Tapete belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit PVC belegt
<i>San.-Gegenstände</i>	Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	mit Tapete belegt und hell gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	mit Holzpaneelen belegt
<i>Fußböden</i>	mit Fliesen und textilem Belag gestaltet
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1
<i>Anzahl</i>	Garage
<i>Wände</i>	Fertigbausystem

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Kelleraußentreppe aus Beton
<i>bes. Einrichtungen</i>	keine
<i>bes. Einbauten</i>	keine
<i>bes. Bauteile</i>	keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine
<i>bes. Gestaltung</i>	keine
<i>Kunstwerke</i>	keine



3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	Standardstufe
<i>Dach</i>	überwiegend sehr einfach	Standardstufe
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend einfach	Standardstufe
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	Standardstufe
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	Standardstufe
<i>Fußböden</i>	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach, teils 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-Heizung
<i>Hersteller</i>	Vaillant
<i>Baujahr / Montage</i>	2007
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über elektrische Durchlauferhitzer
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

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

3.3.4 Elektroinstallation

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

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	nicht vorhanden
<i>Beförderungstechnik</i>	nicht vorhanden
<i>Alarmsysteme</i>	nicht vorhanden
<i>elektromech. Einr.</i>	nicht vorhanden
<i>medientechn. Einr.</i>	nicht vorhanden
<i>sonstiges</i>	

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Direkt vom Gehweg der Johannes-Girmes-Straße führt ein gepflasterter Weg zum Hauseingangsbereich. Über eine zweistufige Treppenanlage gelangt man zum überdachten Hauseingangspodest. Rechts und links vom Weg ist der Vorgarten mit Büschen und Sträuchern gestaltet.
<i>Außenanlagen</i>	Vom Wohnzimmer aus betritt man die Terrasse. An der linken Seite befindet sich der äußere Kellerabgang. Links und rechts wird die Terrasse zu den Nachbarn durch eine gemauerte Klinkerwand abgetrennt. Im hinteren Bereich des Gartens befindet sich ein Gartentor, das zur Garage führt.
<i>Terrassenbereiche</i>	Die Terrasse ist mit Steinzeugfliesen belegt.
<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 zwar grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch muss aber gleichwohl als unterdurchschnittlich 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:

- Bodenfliesen im Eingangsbereich sind schadhaft
- defekte Hauseingangstür (Glaseinsatz)
- fehlende Zwischentür zwischen Diele und Wohnbereich
- Undichtigkeit an Decke Zimmer Obergeschoss
- beschädigter Terrassenfliesen-Belag
- beschädigter Fliesenbelag der äusseren Kellertreppe
- beschädigter Balkonfliesen-Belag
- wirtschaftlich überaltertes Bad und WC
- Renovierungsstau

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden sowie des Renovierungsstaus wird hier, auch mit Blick auf die begrenzte Restnutzungsdauer, zum Zwecke der Wertermittlung mit rund 15.000 € angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, renovierungsbedürftiges Einfamilien-Reihenmittelhaus mit rund 91 m² Wohn-/Nutzfläche und Garage in mittlerer Lage von Grefrath-Oedt.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL).</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 3.12 (Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem oder nutzbarem Dachgeschoss), die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 25 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich auch als fiktives Baujahr 1970, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 570 €/m² BGF für das Einfamilienhaus und in Höhe von 365 €/m² BGF für die Garage.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 6,50 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus und mit rund 40 € für die Garage sachgerecht angenommen.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 21 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	130,80
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:	Einfamilien-Reihenmittelhaus	Typ nach NHK:	3.12
	Keller-, Erd-, Obergeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach, teils mittel	Standardstufe:	2 / 3
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	570,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1970	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	25
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	6,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	570,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,75		

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-m ² -Preis Anlage 2 in EUR/m ² :	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2 (fiktiv):	1970	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	60	wirtsch. RND in Jahren:	5
marktüblicher Ertrag je Garage:	40,00	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,75		



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 411		Einfamilienhausgrundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan OE-21: WA; II; o; GRZ 0,4; GFZ 0,8
Teilflächengröße 1:	217,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	150,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 1,2; 200 m ²
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine	EUR/m ²	
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>150,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	150,00	EUR / m ² *	217,00 m ² = EUR 32.550,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 320		Garagengrundstück
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		B-Plan OE-21:
Teilflächengröße 2:	31,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	150,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 1,2; 200 m ²
Erschließungskosten 2:	hier keine		
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 2:</u>	<u>150,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	150,00	EUR / m ² *	31,00 m ² = EUR 4.650,00

Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 316		0,1 MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 3:	Verkehrsfläche		
Teilflächengröße 3:	28,00	m ²	0,1 MEA an m ²
Bodenrichtwert 3:	50,00	EUR/m ²	
Erschließungskosten 3:	hier keine		ca. 1/3 Baulandwert
Wertbeeinflussung:	hier keine		
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 3:</u>	<u>50,00</u>	<u>EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	50,00	EUR / m ² *	28,00 m ² = EUR 1.400,00

Bodenwert gesamt		= EUR	38.600,00
-------------------------	--	--------------	------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, un bebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 40.000,00

4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert.

Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen.

Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR XXX.000,00



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

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

§§ 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen					12 Monate	
Anlage 1						
Einfamilienhaus	91,00 qm *	6,50 EUR/qm	=	EUR	7.098,00	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen					EUR	7.098,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	16,00 % *	7.098,00 EUR	=	EUR	-1.135,68	
Mietausfallwagnis ca.	2,00 % *	7.098,00 EUR	=	EUR	-141,96	
Verwaltungskosten ca.	3,00 % *	7.098,00 EUR	=	EUR	-212,94	
Bewirtschaftungskosten gesamt	21,00 % *	7.098,00 EUR	=	EUR	-1.490,58	
Grundstücksreinertrag gesamt					EUR	5.607,42
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 411 mit 217 m ² Größe bei 150 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	1,75 % *	32.550,00 EUR	=	EUR	-569,63	
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt					EUR	5.037,80
Baujahr der Anlage: 1970; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 25 Jahre; LZ: 1,75 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 20,11						
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)		5.037,80 EUR	*	20,11	EUR	101.310,06
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1					EUR	32.550,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil					EUR	133.860,06
Anlage 2						
Garage	1,00 St. *	40,00 EUR/St.	=	EUR	480,00	
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen					EUR	480,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	16,00 % *	480,00 EUR	=	EUR	-76,80	
Mietausfallwagnis ca.	2,00 % *	480,00 EUR	=	EUR	-9,60	
Verwaltungskosten ca.	3,00 % *	480,00 EUR	=	EUR	-14,40	
Bewirtschaftungskosten gesamt	21,00 % *	480,00 EUR	=	EUR	-100,80	
Grundstücksreinertrag gesamt					EUR	379,20
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 320 mit 31 m ² Größe bei 150 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	1,75 % *	4.650,00 EUR	=	EUR	-81,38	
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt					EUR	297,83
Baujahr der Anlage: 1970; GND: 60 Jahre; wirtschaftl. RND: 5 Jahre; LZ: 1,75 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 4,75						
Ertragswert Anlage 2 (Garage)		297,83 EUR	*	4,75	EUR	1.414,67
Baumängel und -schäden					EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2					EUR	4.650,00
Garage incl. Bodenwertanteil					EUR	6.064,67
Anlage 3						
nur Bodenwert Verkehrsfläche					EUR	1.400,00
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag					EUR	141.324,73

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



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

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

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

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

Anlage 1

Einfamilienhaus	169,00 qm	*	570,00 EUR/qm	=	EUR	96.330,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	2.408,25 EUR	=	EUR	2.408,25
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung						
Baujahr der Anlage: 1970; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 25 Jahre						
Wertminderung wegen Alters um:	69 %			=	EUR	-68.129,39
<u>Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: 3.12)</u>						<u>EUR 30.608,86</u>
Indizierung von: 30.608,86 EUR	/ 78,65	*	130,80	=	EUR	50.904,50
Baumängel und -schäden				=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				=	EUR	32.550,00
Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil						EUR 83.454,50

Anlage 2

Garage	17,00 qm	*	365,00 EUR/qm	=	EUR	6.205,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	155,13 EUR	=	EUR	155,13
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung						
Baujahr der Anlage: 1970; GND: 60 Jahre; wirtschaftliche RND: 5 Jahre						
Wertminderung wegen Alters um:	92 %			=	EUR	-5.851,32
<u>Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1)</u>						<u>EUR 508,81</u>
Indizierung von: 508,81 EUR	/ 78,65	*	130,80	=	EUR	846,18
Baumängel und -schäden				=	EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				=	EUR	4.650,00
Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil						EUR 5.496,18

Anlage 3

nur Bodenwert Verkehrsfläche					EUR	1.400,00
-------------------------------------	--	--	--	--	-----	----------

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 90.350,68
-----------------------------------------------------------------------	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 90.000,00



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 Vergleichsverfahren 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 Vergleichsverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheidet das Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

Im Ertragswertverfahren werden solche Grundstücke bewertet, bei denen der aus dem Grundstück zu erzielende Ertrag wertbestimmend ist (Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke).

Das Sachwertverfahren bietet sich für Grundstücke an, bei denen Renditegesichtspunkte nicht im Vordergrund stehen (Einfamilienhausgrundstücke, Liebhaberobjekte etc.)

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **XXX.000,00** EUR

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

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **90.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Einfamilienhaus mit Garage ein Sachwertobjekt. Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,56 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	90.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	50.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 15.000,00
Zwischensumme:	EUR	125.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend EUR)	EUR	125.000,00
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.374
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		16,5

Einzelwerte:

Flurstück 411, Wohnhausgrundstück	EUR	118.000,00
Flurstück 320, Garagengrundstück	EUR	5.500,00
Flurstück 316, private Erschließungsfläche	EUR	1.500,00

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, 1. April 2025



STEFAN MENGDEN* ARCHITEKT AKNW
 g. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
 staatl. anerkt. 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						
Garderobe		0,970	1,335	1,430	1,852	1,852
WC		0,970	1,000	1,250	1,213	1,213
Treppenhaus		0,970	1,350	3,010	3,942	3,942
Küche		0,970	2,900	4,500	12,659	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,650	0,300	-0,189	12,469
Wohnraum		0,970	5,410	4,360	22,880	
zuzüglich		0,970	2,400	0,650	1,513	24,393
teilüberdachter Freisitz dazu zu 1/2		0,500	2,600	1,950	2,535	2,535
Erdgeschoss gesamt						46,403
Obergeschoss						
Flur		0,970	3,000	1,025	2,983	
zuzüglich		0,970	1,435	0,665	0,926	3,908
Bad / WC		0,970	2,395	1,430	3,322	
zuzüglich		0,970	1,435	1,210	1,684	5,006
Kind		0,970	2,900	3,415	9,606	
zuzüglich		0,970	0,900	1,085	0,947	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,650	0,300	-0,189	10,364
Kinder		0,970	2,400	5,000	11,640	
abzüglich		-0,970	0,500	2,560	-1,242	10,398
Eltern		0,970	2,930	4,350	12,363	
zuzüglich		0,970	0,500	2,500	1,213	13,576
Balkon dazu zu 1/2		0,500	2,600	1,950	2,535	
abzüglich		-0,500	1,300	1,300	-0,845	1,690
Obergeschoss gesamt						44,943

91,347

Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:

91 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	5,650	10,285	2,290	58,110	1,000	133,072
abzüglich	1,000000	-1,000	2,730	0,650	2,290	-1,775	-1,000	-4,064
Erdgeschoss	1,000000	1,000	5,650	10,285	2,700	58,110	1,000	156,898
abzüglich	1,000000	-1,000	2,730	0,650	2,700	-1,775	-1,000	-4,791
Obergeschoss	1,000000	1,000	5,650	10,285	2,680	58,110	1,000	155,735
abzüglich	1,000000	-1,000	2,730	0,650	2,680	-1,775	-1,000	-4,756
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	1,000000		5,650	10,285	1,300		0,500	37,772
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						169,007		469,867
						169		470
						qm BGF		cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	2,950	5,600	2,425	16,520	1,000	40,061
						16,520		40,061
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						17		40
						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 Wohnraummiets, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 30.01.2025
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 30.01.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 17.03.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 30.01.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 30.01.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 24.02.2025



**Kreis Viersen
Katasteramt**

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

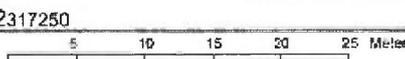
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 30.01.2025

Flurstück: 411
Flur: 10
Gemarkung: Oedt
Johannes-Girmes-Straße 18 a, Grefrath



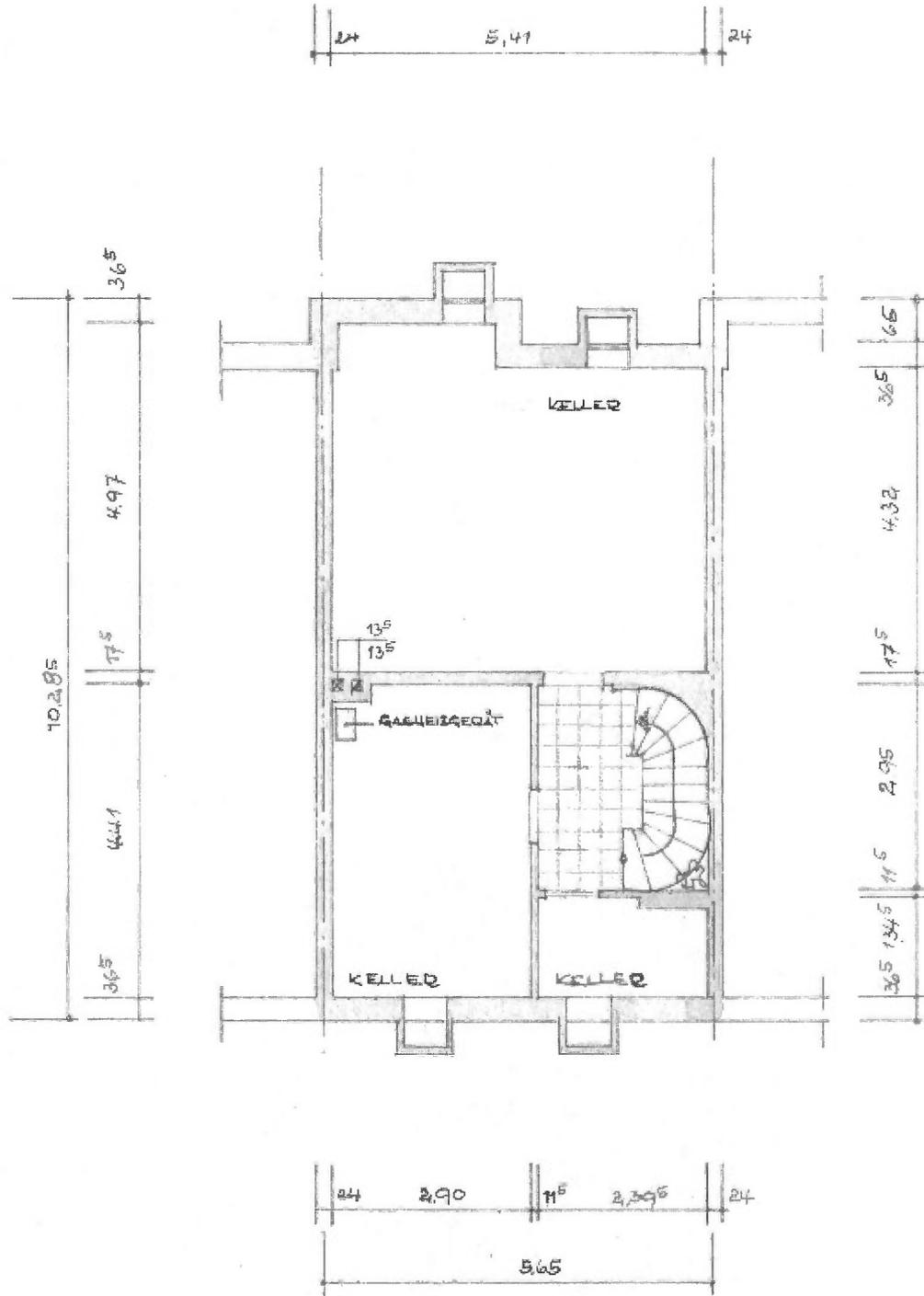
Maßstab 1 : 500



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



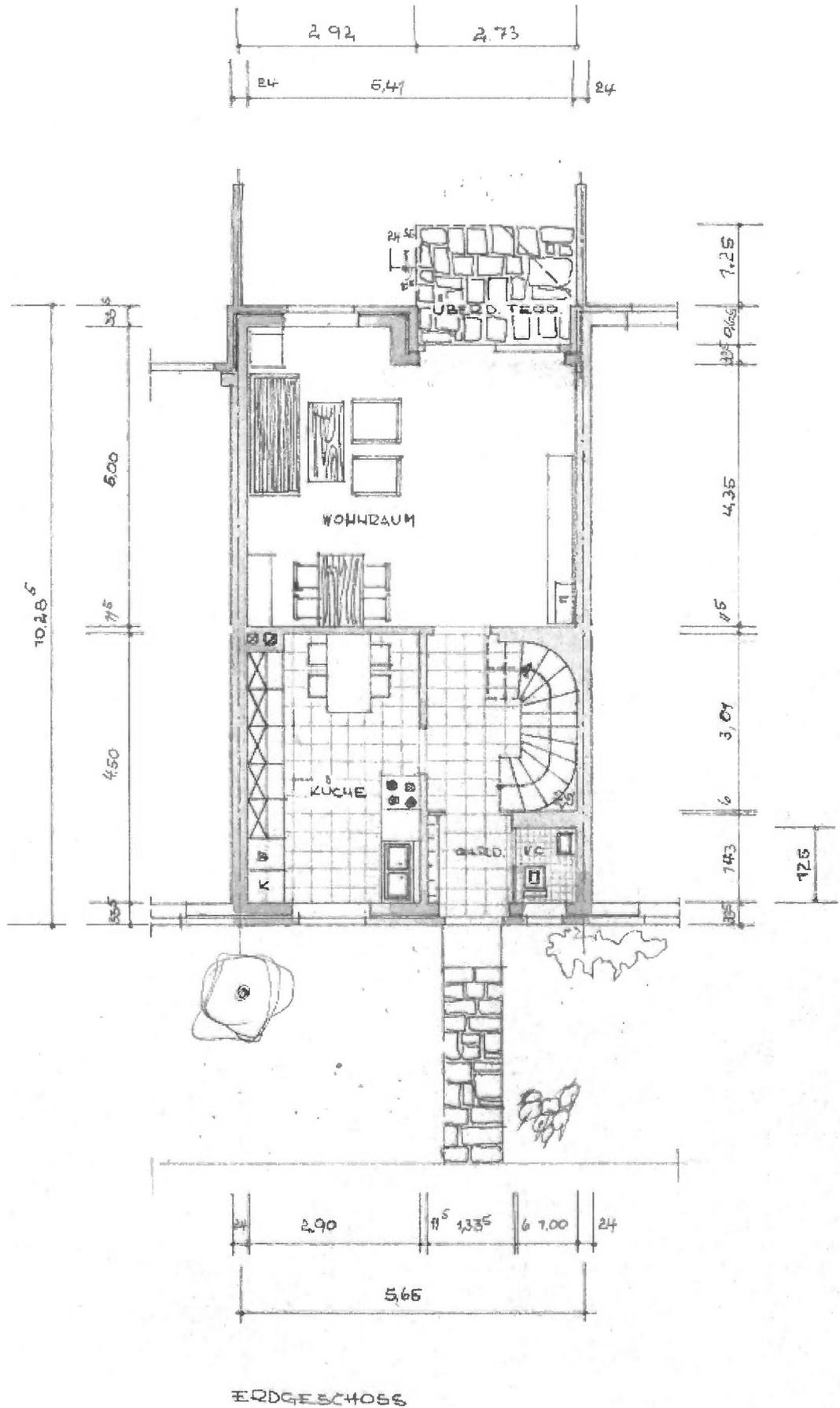
Grundriss Kellergeschoss, ohne Maßstab:



KELLERGESCHOSS

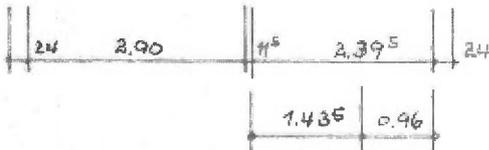
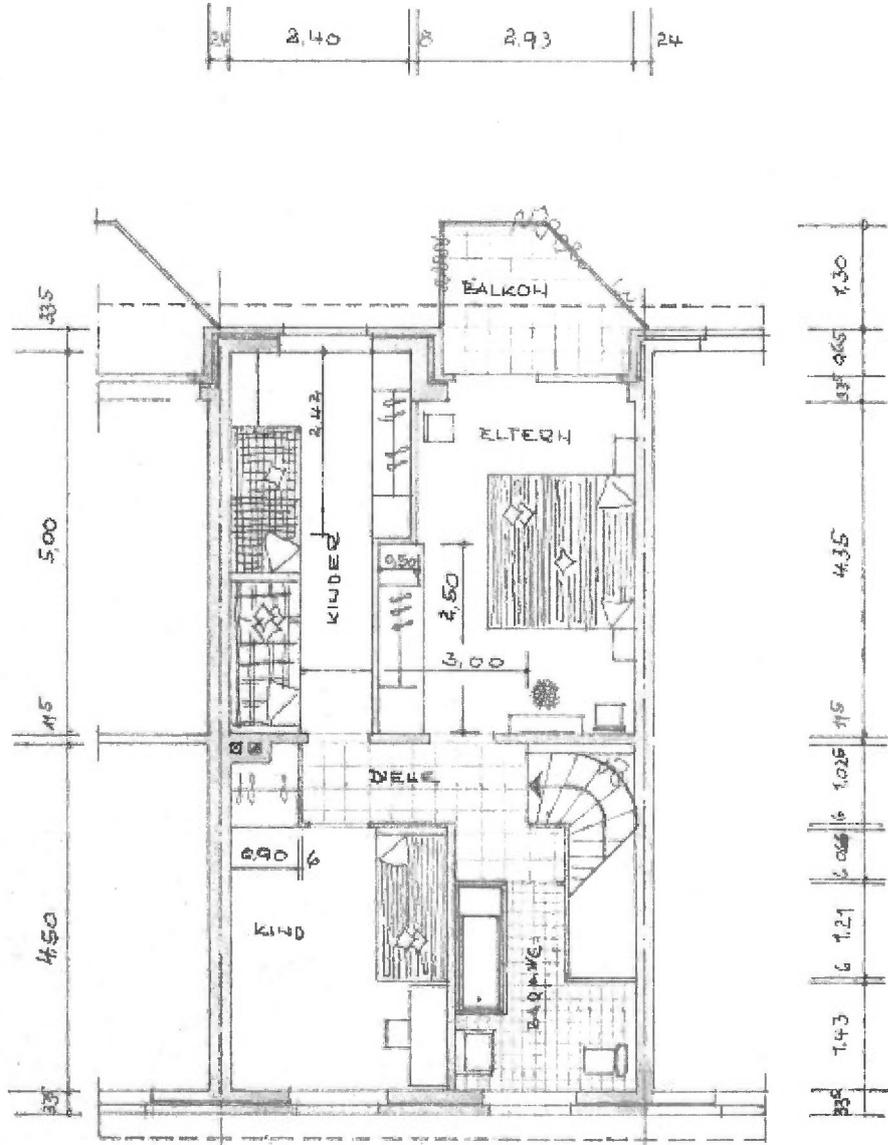


Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:





Grundriss Obergeschoss, ohne Maßstab:



OBERGESCHOSS

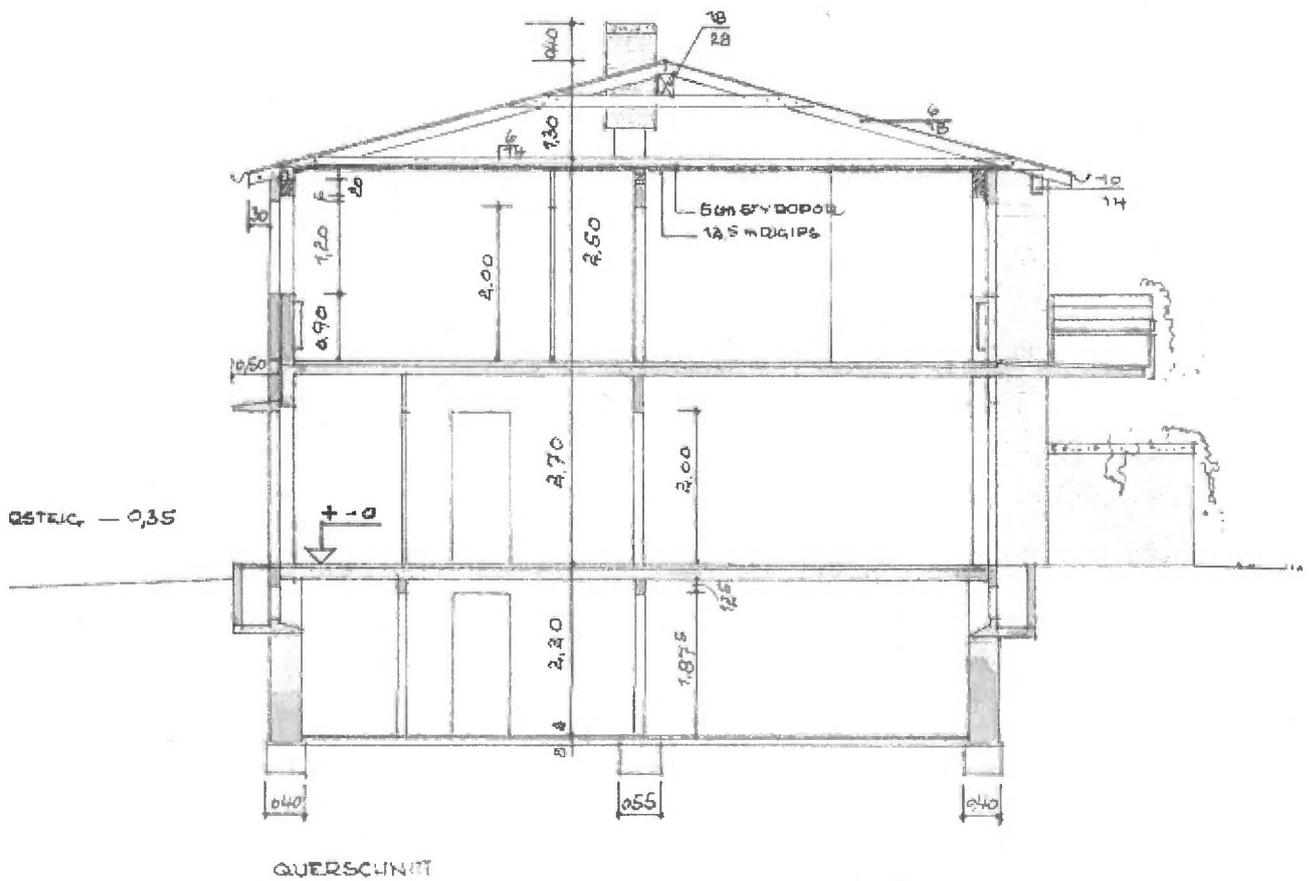


Y74389

Stefan Mengden
 47804 Krefeld, Bauschele Nr. 5
 vom 21. Juli 2021



Schnittzeichnung, ohne Maßstab:





Antwort: Altlastenauskunft - Johannes-Girmes-Straße 18a in 47929 Grefrath - Oedt Flur 10, Flurstücke 411, 320, 316

Betreff: Antwort: Altlastenauskunft - Johannes-Girmes-Straße 18a in 47929 Grefrath - Oedt Flur 10, Flurstücke 411, 320, 316

Von: Altlastenauskunft/Kreis Viersen/DE <Altlastenauskunft@kreis-viersen.de>

Datum: 31.01.2025, 07:11

An: "Sachverständigenbüro Mengden" <mengden@mengden.de>

Antrag vom 30.01.2025 auf Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten für die Grundstücke:
Gemarkung Oedt, Flur 10, Flurstück 411 - Johannes-Girmes-Straße 18 a in 47929 Grefrath
Gemarkung Oedt, Flur 10, Flurstücke 316, 320 - Mertesweg in 47929 Grefrath
AktENZEICHEN Auskunft: 2025-86

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o.a. Grundstücke sind nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst. Über die o.a. Grundstücke liegen mir keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass im vorgenannten Kataster nur solche Flächen geführt werden, über die der katasterführende Stelle konkrete Anhaltspunkte bekannt sind, die den hinreichenden Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast begründen. Somit kann kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben werden. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht ausgeschlossen. Eine letztendliche Sicherheit, ob auf einem Grundstück schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten vorliegen, kann nur durch die Durchführung einer entsprechenden orientierenden Untersuchung gemäß § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durch einen Sachverständigen im Sinne des § 18 des Bundes-Bodenschutzgesetzes oder eine Person mit vergleichbarer Sachkunde erfolgen.

Diese Auskunft ergeht gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag
Stoll



Amt für Umweltschutz
- Abfall, Bodenschutz, Altlasten -

Ihr Ansprechpartner:
Herr Stoll

Tel.: 02162 39-1408
Fax: 02162 39-1857
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
www.kreis-viersen.de



Amt für Bauen, Landschaft und Planung
60/3 - Rechtl. Bauaufsicht, Wohnungsbauförderung

Kreis Viersen • Rathausmarkt 3 • 41747 Viersen

Herrn
Dipl.-Ing. Stefan Mengden
Hückelsmaystr. 247
47804 Krefeld

Unsere Servicezeiten:
Mo. – Fr. 8 – 17 Uhr
und nach Vereinbarung
Es berät Sie:
Andrea Kunter

Zimmer: 1224
Telefon: 02162 39-1437
Fax: 02162 39-1436

E-Mail: andrea.kunter@kreis-viersen.de

Aktenzeichen: 60/3-00197/25-26

Viersen, 30.01.2025

Grundstück **Grefrath, Johannes-Girmes-Straße 18a**
Gemarkung Oedt
Flur 10
Flurstück 411
Vorhaben **Auskunft zur Baulasteintragung**

Eigentümer: Herr Patrick Lang

Ihre Anfrage vom 30.01.2025

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Mengden,

auf dem o. a. Flurstück sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine etwaige Erforderlichkeit von Baulasten im Rahmen dieser Auskunftserteilung nicht geprüft wird.

Gebührenbescheid

für die vorstehende Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Folgende Gebühren werden hiermit aufgrund des Gebührengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (GebG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1999 (GV NRW S. 524) und der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung (AVerwGebO NRW) vom 08.08.2023 (GV NRW S. 490), in der zur Zeit geltenden Fassung erhoben:

30,00 €

Seite 1 von 2



Antwort: Denkmalschutz - Johannes-Girmes-Straße 18a in 47929 Grefrath - Oedt

Betreff: Antwort: Denkmalschutz - Johannes-Girmes-Straße 18a in 47929 Grefrath - Oedt
Von: Katrin.Horst@grefrath.de
Datum: 24.02.2025, 14:35
An: "Sachverständigenbüro Mengden" <mengden@mengden.de>

Sehr geehrte Frau Mengden,

auf dem o.g. Grundstück befindet sich kein in die Denkmalliste der Gemeinde Grefrath eingetragenes Bau- oder Bodendenkmal.

Ich weise jedoch darauf hin, dass gemäß § 2 (5) DSchG NRW als Bodendenkmäler auch vermutete Bodendenkmäler gelten, für deren Vorhandensein konkrete, wissenschaftlich begründete Anhaltspunkte vorliegen. Der Schutz von Bodendenkmälern ist nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig. Sie unterliegen, sofern sie die Bedingungen des DSchG NRW erfüllen, dem Schutz dieses Gesetzes.

Sollten Sie eine Auskunft zu den vermuteten Bodendenkmälern benötigen, wenden Sie sich bitte an den LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Katrin Horst

Fachbereich III
Raum-, Stadt- und Bauleitplanung, Denkmalschutz
Sport- und Freizeitgemeinde Grefrath
Der Bürgermeister
Johannes-Girmes-Straße 21
47929 Grefrath
Telefon: 02158 4080-614
Telefax: 02158 4080-888
E-Mail: katrin.horst@grefrath.de

www.grefrath.de



Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!



WILK UND
NIEDERRHEIN
SO GUT SO WEIL

Von: "Sachverständigenbüro Mengden" <mengden@mengden.de>
An: katrin.horst@grefrath.de
Datum: 29.01.2025 18:37
Betreff: Denkmalschutz - Johannes-Girmes-Straße 18a in 47929 Grefrath - Oedt



GREFRATH

Sport- und Freizeitgemeinde

Gemeinde Grefrath · Postfach 101164 · 47920 Grefrath

Architekt AKNW
Stefan Mengden
Hückelsmaystraße 247
47804 Krefeld

Der Bürgermeister

Rathaus Oedt
Johannes-Girmes-Straße 21
47929 Grefrath

Bauamt

Auskunft erteilt
Herr Enger

Zimmer: 1.3, 1. OG
Durchwahl: 02158-4080-600

E-Mail-Adresse
norbert.enger@grefrath.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen

Datum

Öffnungszeiten

60/sp

17.03.2025

**Anliegerbescheinigung für das Grundstück
Johannes-Girmes-Straße 18a, Gemarkung Oedt,
Flur 10, Flurstück 411**

Mögliche beitragsrechtliche Aussageformen:

- (1) Beitrag ist nicht mehr zu zahlen.
- (2) Beitrag ist noch zu zahlen.
- (3) Regenwasserbeitrag ist nicht mehr zu zahlen. Schmutzwasserbeitrag ist noch zu zahlen.
- (4) Schmutzwasserbeitrag ist bezahlt. Regenwasserbeitrag ist noch zu zahlen.
- (5) Beitragserhebung ist z. Z. nicht absehbar.
- (6) Beitrag kann bzw. konnte nicht erhoben werden, da die Anlage im Rahmen eines Erschließungsvertrages privatrechtlich geregelt wird bzw. wurde.
- (7) Grundstück liegt an einer klassifizierten Straße. Eine Beitragserhebung käme evtl. nur für die Nebenanlagen in Betracht, dies ist derzeit nicht absehbar.

Beitragsrechtliche Aussage bezogen auf das o. a. Grundstück:

- I. Erschließungsbeitrag nach BauGB (1)
- II. Kanalanschlussbeitrag nach KAG (1)
- III. Straßenausbaubeitrag nach KAG (5)

Aus dieser Anliegerbescheinigung werden die Ansprüche der Gemeinde nicht berührt; insbesondere kann der Eigentümer aus dieser Bescheinigung keine Rechte herleiten.

Sparkasse Krefeld
IBAN: DE35 3205 0000 0006 0010 02
SWIFT-BIC: SPKRDE33

Volksbank Kempen-Grefrath
IBAN: DE31 3206 1414 1001 2300 14
SWIFT-BIC: GENODED1KMP

Telefon: 02158/4080-0
Telefax: 02158/4080-888
Internet: www.grefrath.de



Wohnungsbindung Johannes-Girmes-Str. 18a

Betreff: Wohnungsbindung Johannes-Girmes-Str. 18a

Von: Ruth Steenmann/Kreis Viersen/DE <Ruth.Steenmann@kreis-viersen.de>

Datum: 30.01.2025, 12:30

An: "Sachverständigenbüro Mengden" <mengden@mengden.de>

Sehr geehrte Frau Mengden,

bezüglich Ihrer Anfrage vom 29.01.2025 teile ich Ihnen mit, dass keine öffentliche Bindung im Sinne des Gesetzes zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) mehr für das Objekt in Oedt, Johannes-Girmes-Str. 18a (Gemarkung Oedt, Flur 10, Flurstück 411) besteht.

Die öffentliche Bindung nach dem WFNG NRW für o. a. Objekt endete mit Ablauf des 24.07.2019.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Ruth Steenmann



Amt für Bauen, Landschaft und Planung
- 60/3 -

Ihre Ansprechpartnerin:
Ruth Steenmann

Tel.: 02162 39-1201
Fax: 02162 39-281122
Rathausmarkt 3
41747 Viersen
www.kreis-viersen.de

WIR SIND
NIEDERRHEIN
SO GUT. SO WEIT.