



## GUTACHTEN

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

**Einfamilienhaus, Hauptstraße 77 in 47877 Willich - Neersen**



Straßenseitige Ansicht



Gartenansicht

**Verkehrswert zum 28.05.2025 : 365.000,00 EURO**

Auftraggeber:

Amtsgericht Krefeld  
Zwangsverwaltungsabteilung  
Preußenring 49  
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 47/24

Gebäudeart:

Reihenmittelhaus

Wohnfläche:

~ 110 m²

Nutzfläche:

Schuppen

Stellplätze:

~ 3 Stellplätze

Sonstige Flächen:

---

Grundbuch von:

Neersen

Blatt-Nr.:

3357

Eigentümer/innen:

wird hier nicht benannt

Gemarkung:

Neersen

Flur:

12

Flurstück(e):

775

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):

560 m²

Es bestehen:

☐  
☐  
☐

Rechte  
Lasten, Beschränkungen  
Baulasten

☐  
☐  
☐

sozialrechtliche Bindungen  
Mietvertrag  
Sonstiges



## Inhaltsverzeichnis:

<b>1.</b>	<b>AUFTRAG</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG</b>	<b>4</b>
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)	8
<b>3.</b>	<b>BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN</b>	<b>9</b>
3.1	Allgemeines	9
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	10
3.2.1	Ausführungen	10
3.2.2	äußere Ausstattung	10
3.2.3	innere Ausstattung	10
3.2.4	Bäder	10
3.2.5	Toiletten	11
3.2.6	Küchen	11
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	11
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	11
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	12
3.3.1	Heizungsanlage	12
3.3.2	Warmwasserbereitung	12
3.3.3	sanitäre Installation	12
3.3.4	Elektroinstallation	12
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	12
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	12
3.4	Außenanlagen	13
3.5	Zubehör	13
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	13
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	13
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	13
3.6.3	vorhandene Mängel	13
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	14
<b>4.</b>	<b>BERECHNUNGEN</b>	<b>15</b>
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	15
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	16
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	17
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	17
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	18
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	19
<b>5.</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>20</b>
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	20
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	20
<b>6.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>21</b>
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	21
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: 31 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 52523)

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



## 1. AUFTRAG

**Auftraggeber:** **Amtsgericht Krefeld**  
**Zwangsverwaltungsabteilung**  
**Preußenring 49**  
**47798 Krefeld**

**Geschäftsnummer:** **420 K 47/24**

**Verwendung:** Zwangsversteigerungsverfahren

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

**Bewertungs-  
grundlagen:**  
(objekt-  
bezogen)

**Dokument:**

- Grundbuchauszug
- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)
- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten
- Angaben aus dem Altlastenkataster
- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses
- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses
- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS
- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes
- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes
- Bauzeichnungen im M 1:100 (stimmen nicht mit der Örtlichkeit überein)
- Mietpreisspiegel
- Angaben des Amtes für Wohnungswesen

**vom:**

16.05.2025

12.05.2025

12.05.2025

17.06.2025

14.05.2025

13.05.2025

15.05.2025

**Besichtigung:** 28.05.2025

**Teilnehmer:**

- Hauswart
- Stefan Mengden - Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

**Bei der  
Besichtigung  
wurden:**

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

**Besonderheiten  
hinsichtlich des  
Auftrags:**

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung einzubeziehen

In der Hausakte der Bauaufsicht konnten keine relevanten Unterlagen gefunden werden.

Der erste Vorgang in der Bauakte stammt aus dem Jahre 1953 und hat den Einbau einer Schaufensteranlage zum Gegenstand; eine Zeichnung hierzu existiert jedoch nicht.

Der Antragsgegenstand lässt jedoch darauf schließen, dass es sich um ein nicht nur wohnbaulich genutztes Gebäude gehandelt hat.

Im Jahre 1969 wurde ein Antrag auf Erweiterung des Gebäudes durch einen erdgeschossigen Anbau gestellt; soweit erkennbar hat es sich zu diesem Zeitpunkt um einen Friseursalon gehandelt.

Der Akte kann nicht entnommen werden, ob schlussendlich eine Genehmigung erteilt wurde.

Die Örtlichkeit stimmt jedoch mit der aus 1969 vorliegenden Antragsplanung nicht überein.

Für die Berechnungen bedeutet dies:

Im Sachwertverfahren wurde die Bruttogrundfläche aus den äußeren Abmaßen der baulichen Anlagen aus dem amtlichen Flurkartenwerk herausgemessen.

Im Ertragswertverfahren wurde die Wohnfläche aus der wie oben beschriebenen Berechnung der Bruttogrundfläche mit 75% abgeleitet.



## 2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

### 2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Reihenmittelhaus	~ 110 m <sup>2</sup>	Schuppen	~ 3 Stellplätze	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Neersen	3357	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Neersen	12	775	560 m <sup>2</sup>	

### 2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Neersen der Stadt Willich, einer Stadt mit ca. 50.000 Einwohnern am östlichen Rand des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf in einem durch Mehrfamilien- und Geschäftshaus-Bebauung geprägten Gebiet.</p> <p>Willich besteht aus vier Stadtteilen: Willich, Schiefbahn, Neersen und Anrath.</p> <p>Kindergärten, Verwaltungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Freizeitangebote sind im Ortskern ausreichend vorhanden.</p> <p>Die Autobahnanbindung (A52, A44) in umliegende Großstädte wie Düsseldorf, Köln oder das Ruhrgebiet ist wenige Kilometer entfernt, ebenso ist der Personennahverkehr gut erreichbar.</p>
-------------------------	---

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	28.05.2025
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt.</p> <p>Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.</p>

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

<i>Baujahr</i>	<p>Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt.</p> <p>In einer historischen Flurkarte aus 1900 findet sich das Gebäude in den heutigen Ausmaßen allerdings ohne den erdgeschossigen Anbau; es kann insoweit das Jahr 1900 als spätestes Baujahr unterstellt werden.</p> <p>Der erste Vorgang in der Bauakte stammt aus dem Jahre 1953 und hat den Einbau einer Schaufensteranlage zum Gegenstand; eine Zeichnung hierzu existiert jedoch nicht.</p> <p>Der Antragsgegenstand lässt jedoch darauf schließen, dass es sich um ein nicht nur wohnbaulich genutztes Gebäude gehandelt hat.</p> <p>Im Jahre 1969 wurde ein Antrag auf Erweiterung des Gebäudes durch einen erdgeschossigen Anbau gestellt; soweit erkennbar hat es sich zu diesem Zeitpunkt um einen Friseursalon gehandelt.</p> <p>Der Akte kann nicht entnommen werden, ob schlussendlich eine Genehmigung erteilt wurde. Die Örtlichkeit stimmt jedoch mit der aus 1969 vorliegenden Antragsplanung nicht überein.</p> <p>Aufgrund der Bauart des Kellers mit geschalter Stahlbetondecke und Kalksandsteinen und des Dachstuhls mit gesägten Balken wird das Gebäude aus Verfassersicht eigentlich als Teil-Wiederaufbau nach dem Krieg wahrgenommen. Der Flurkartenriss aus 1900 und die sehr geringen Deckenhöhe im Obergeschoss lassen jedoch auf einen Ursprung vor 1900 schließen.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für</p>



Einfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 37 Jahren erwartet.

Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich für das Wohnhaus als fiktives Baujahr 1982, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 37 Jahren wird gerechtfertigt durch verschiedene, auch jüngst durchgeführte Maßnahmen, die zu einer Modifizierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen:

- Neuerstellung des Kellers, offenbar nach dem Krieg
- Neuerstellung des Dachstuhls, offenbar nach dem Krieg
- Modernisierung von Fenstern und Außentüren in 2023/2024
- Modernisierung der Leitungssysteme in 2023/2024
- Modernisierung der Heizungsanlage in 2023/2024
- Modernisierung von Bädern in 2023/2024
- Modernisierung des Innenausbaus in 2023/2024

Von dem Schuppen wird eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von nur noch rund 7 erwartet; hieraus und aus der Annahme einer für Schuppen üblichen Gesamtnutzungsdauer von rund 50 Jahren, errechnet sich auch für den Schuppen als fiktives Baujahr 1982.

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)

### *Bebauungsplan*

B-Plan-Nr. *Ausweisungen*  
NE-04

straßenseitig Hauptstraße:

Kerngebiet; dreigeschossige, geschlossene Bauweise;  
Grundflächenzahl GRZ 0,8; Baugrenzen; dahinter liegend:  
Kerngebiet; eingeschossige, geschlossene Bauweise;  
Baugrenzen

rückseitig Brockelsweg:

allgemeines Wohngebiet; zweigeschossige, offene  
Bauweise; Baugrenzen

Satzung Nr.  
NE-06

textliche Festsetzungen zu Bauhöhen, Dachgestaltung,  
Fassaden, Einfriedungen etc.

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.

Zu den vorhandenen baulichen Anlagen finden sich keine Unterlagen in der Hausakte der Bauaufsicht.

Dies legt den Schluss nahe, dass das Gebäude in seinen Ursprüngen spätestens aus 1900 stammt, da es in einer Flurkarte dieser Zeit wiedergefunden werden kann.

Allerdings wird diesseits unterstellt, dass das Gebäude historisch über die Hauptstraße erschlossen war; der dortige Zugang ist jedoch aktuell baulich geschlossen und die Zuwegung erfolgt über den hinteren Grundstücksbereich am Brockelsweg.

Eine Genehmigung hierzu kann nicht gefunden werden; dies scheint relevant, da die amtliche Anschrift „Hauptstraße 77“ auch für Postzustellungen, Feuerwehr- und Notarzteinsätze oder dergleichen verbindlich ist.





Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.
Belastungen in Abteilung II des Grundbuches	<p>In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen:</p> <p>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 K 47/24). Eingetragen am 11.11.2024.</p> <p>„Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Krefeld, 420 L 6/24). Eingetragen am 20.11.2024.“</p>
Baulasten im Baulastenverzeichnis	Die Stadt Willich, Fachbereich Untere Bauaufsicht teilt am 12.05.2025 mit, dass das ... Grundstück nicht mit Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich verzeichnet ist.
sozialrechtliche Bindungen	Die Stadt Willich, Fachbereich Soziales teilt am 15.05.2025 mit, dass das ... Grundstück laut Auskunft der NRW. Bank dort nicht bekannt ist und somit von keiner öffentlichen Bindung auszugehen ist.
behördliche Auflagen / Denkmalschutz	<p>Die Stadt Willich, Fachbereich Denkmalschutz teilt am 13.05.2025 mit, dass das ... Grundstück nicht als Bau- oder Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich nach derzeitigem Kenntnisstand auch nicht um ein erhaltenswerte Bausubstanz. Eine Überprüfung ist demnach derzeit auch nicht geplant.</p> <p>Allerdings befindet sich das Objekt innerhalb des vorläufig festgesetzten Bereiches für vermutete Bodendenkmäler. Dies bedeutet, dass Bodeneingriffe jeglicher Art (Leitungen/Fundamente etc.), Kellerabbruch/Erweiterung Keller etc. dennoch einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 15 I und II DSchG NRW bedürfen. Es könnte dabei voraussichtlich auch eine archäologische Begleitung jeglicher Bodeneingriffe angeordnet werden.</p>
sonstige Werteinflüsse	<p>Die ordentliche Erschließung des Grundstücks und des Gebäudes über die Anschrift „Hauptstraße 77“ ist baulich verschlossen ohne das hierfür eine Genehmigung oder Umwidmung gefunden werden kann. Die tatsächliche Erschließung erfolgt über den Brockelsweg (ohne Nummer).</p> <p>Eine Umwidmung der Anschrift, sofern möglich, oder ein Rückbau zu der ordentlichen Erschließung über die Hauptstraße ist aus postalischen und brandschutztechnischen Gründen erforderlich; der Aufwand hierfür wird zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 5.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.</p> <p>Die lichte Raumhöhe im Obergeschoss liegt im Mittel bei knapp unter 2,30 m; nach der derzeitigen Landesbauordnung „kann eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m gestattet werden.“</p> <p>Es wird jedoch hinsichtlich der Genehmigungssituation historischer Bestand unterstellt. Gleichwohl hat die geringe Deckenhöhe Werteinfluss:</p> <p>Im Ertragswertverfahren werden die Räume mit einem Abschlag von rund 15%, analog zum Mietabschlag für Wohnungen mit Dachschrägen bewertet.</p> <p>Im Sachwertverfahren wird ein Abschlag von rund 10% auf die Herstellungskosten vorgenommen.</p> <p>Die Abzüge werden, je nach Verfahrenswahl, bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit rund 15.000 € in Abzug gebracht.</p> <p>Die begonnene Modernisierung des Gebäudes ist noch nicht abgeschlossen; zur Fertigstellung fehlen insbesondere noch:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- fachlich korrekte äußere Abdichtung und Einfassung der neu montierten Außenfenster und -türen</li><li>- Montage von Treppengeländern und Absturzsicherungen</li><li>- Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Erdgeschoss</li><li>- bauliche Fertigstellung des ehemaligen, straßenseitigen Zugangsflurs</li><li>- Montage restlicher Sockelleisten</li><li>- Montage von äußeren Fensterbänken</li><li>- Änderung der Trockenbauabkantung im straßenseitig links gelegenen Raum im Obergeschoss, da diese mit der Türe kollidiert</li><li>- Montage der Absturzsicherungen der gartenseitigen Fenster im Obergeschoss (Geländer sind vor Ort vorhanden)</li><li>- Montage des Heizkörpers im obergeschossigen Badezimmer</li><li>- Fertigstellung der Heizungsinstallation im Kellergeschoss</li></ul>



	<ul style="list-style-type: none"><li>- Fertigstellung der Elektroinstallation</li></ul> <p>Hinweis: Die technische Gebäudeausrüstung wurde nicht auf Funktionstüchtigkeit überprüft.</p> <p>Die abschließende Fertigstellung des Gebäudes ist Grundvoraussetzung für die in diesem Gutachten getroffenen Annahmen zu Herstellungskosten und Mieterträgen. Die Kosten der Fertigstellung sind insofern in jeder Verfahrensart bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug zu bringen.</p>
Verkehrs-Erschließung	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraße und Brockelsweg erschlossen. Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straßen teilt am 17.06.2025 mit, <i>dass das ... Grundstück an den beiden öffentlichen Straßen Hauptstraße und Brockelsweg liegt. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches nach dem §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum heutigen Tage gültigen Fassung. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen ist, weil beide Straßen hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlagen nach § 242 BauGB sind.</i> Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) zukünftig nicht mehr zu zahlen ist. Ein Ausbau ist derzeit nicht geplant; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
techn. Erschließung	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon. Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straßen teilt am 17.06.2025 mit, <i>dass für das ... Grundstück ein Kanalanschlussbeitrag nach § KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist;</i> dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
Straßenausbau	<p>Die Hauptstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.</p>
Grundstücksform	<p>Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.</p>
Bodenbeschaffenheit	<p>Die Stadt Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 14.05.2025 mit, <i>dass das ... Grundstück nach derzeitigem Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.</i> Über die im Rahmen der Altlastenaukunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.</p>
Grundstücksteilung	<p>Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil   Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Flurstück 775 mit insgesamt 560 m² Fläche wie folgt aufgeteilt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 175 m² rentierlicher Bodenanteil für das Einfamilienhaus</li><li>- 25 m² rentierlicher Bodenanteil für den Schuppen</li><li>- 360 m² Gartenland als Baulandreserve</li></ul>



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 360 €/m <sup>2</sup> für ein Grundstück im Mischgebiet bei zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,0 und einer Grundstücksgröße von rund 200 m <sup>2</sup> für Reihenhausbauung und von rund 350 m <sup>2</sup> für Doppelhaus- oder Reihenendhausbauung ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Bodenwerte</i>	<p>Das Grundstück wird zum Zwecke der Wertermittlung zunächst zweigeteilt.</p> <p>Dem vorderen Grundstücksbereich mit Wohnhaus und Schuppen wird eine Grundstücksfläche von rund 200 m<sup>2</sup> (175 m<sup>2</sup> für das Wohnhaus und 25 m<sup>2</sup> für den Schuppen) zugeschrieben.</p> <p>Die verbleibende Grundstücksfläche von rund 360 m<sup>2</sup> wird als Baulandreserve eingestuft, da der dort gültige Bebauungsplan eine bauliche Nutzung der zum Brockelsweg gelegenen Grundstücksteile mit einer Doppelhaushälfte oder einem Reihenendhaus zulässt.</p> <p>Allerdings wird hierbei unterstellt, dass für die Fläche der Baulandreserve noch Erschließungsbeiträge zu zahlen sind; diese werden bei der Bodenwertermittlung auf rund 20 €/m<sup>2</sup> geschätzt und in Abzug gebracht.</p> <p>Der Ansatz dieser Kosten dient lediglich der Einschätzung des Werteeinflusses; ihm liegen keine Angebote oder Abrechnungen zugrunde. Ein Rechtsanspruch kann aus dieser Annahme nicht abgeleitet werden.</p>
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 einen Liegenschaftszinssatz von 1,6 % für Einfamilien-Reihenmittelhäuser ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,0 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 78,65 2025 = 133,6 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. 2025)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen und gibt diese für den Sachwertbereich und das Bodenwertniveau des Bewertungsobjekts mit rund 1,45 (interpoliert) an.</p> <p>Hierbei ist zu beachten, dass sich der Sachwertbereich lediglich auf den vorläufigen Sachwert von Wohnhaus und Schuppen bezieht und nur auf diesen angewendet werden kann. Bei der Anwendung des Sachwertfaktors bleibt der Wert der Baulandreserve außer Betracht.</p>





### 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>	Reihenmittelhaus – teilweise im Rohbauzustand
<i>Geschosszahl</i>	zwei Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	<p>Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt.</p> <p>In einer historischen Flurkarte aus 1900 findet sich das Gebäude in den heutigen Ausmaßen allerdings ohne den erdgeschossigen Anbau; es kann insoweit das Jahr 1900 als spätestes Baujahr unterstellt werden.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 37 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich für das Wohnhaus als fiktives Baujahr 1982, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 37 Jahren wird gerechtfertigt durch verschiedene, auch jüngst durchgeführte Maßnahmen, die zu einer Modifizierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Neuerstellung des Kellers, offenbar nach dem Krieg</li><li>- Neuerstellung des Dachstuhls, offenbar nach dem Krieg</li><li>- Modernisierung von Fenstern und Außentüren in 2023/2024</li><li>- Modernisierung der Leitungssysteme in 2023/2024</li><li>- Modernisierung der Heizungsanlage in 2023/2024</li><li>- Modernisierung von Bädern in 2023/2024</li><li>- Modernisierung des Innenausbaus in 2023/2024</li></ul> <p>Von dem Schuppen wird eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von nur noch rund 7 erwartet; hieraus und aus der Annahme einer für Schuppen üblichen Gesamtnutzungsdauer von rund 50 Jahren, errechnet sich auch für den Schuppen als fiktives Baujahr 1982.</p>
<i>Grundrissanlage</i>	<p>Erdgeschoss: ehemaliger Zugangsbereich (heute Teil des Wohnbereichs), Wohnzimmer mit Treppenaufgang zum Obergeschoss, Küche, neuer rückseitiger Eingangsbereich mit Kellertreppenabgang, Gäste WC</p> <p>Obergeschoss: Flur, 3 Zimmer, Badezimmer</p> <p>Dachgeschoss: ungenutzter Dachraum</p>



### 3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

#### 3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	mit rotem Klinkermauerwerk verblendet
<i>Außentüren u. Tore</i>	Gartentor aus Stahl
	gartenseitige Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, ungedämmt
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	massiv oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	Keller-EG: Stahlbeton
	EG-OG: offene Holztreppe
	Holz-Auszugstreppe zum Dachboden

#### 3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	keine
<i>Umwehrungen</i>	keine vorhanden
<i>Fensterbänke</i>	innen: Naturstein, außen: teilweise Klinkerstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	elektrische Rollläden

#### 3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Tapete belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen, teilweise mit Einbauspots gestaltet
<i>Fußböden</i>	überwiegend mit Fliesen und Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Holzstufen
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in entsprechenden Zargen
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasserbereitung</i>	Annahme: elektr. Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	Annahme: in Küche, Badezimmer und Gäste-WC
<i>Strom</i>	Annahme: in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	nicht vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

#### 3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer im Obergeschoss
<i>Wände</i>	teilweise mit Fliesen belegt, darüber mit Tapete belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen, mit Einbauspots gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit beigen Fliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Dusche, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch mit Ablage



### 3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	mit grauen Fliesen belegt
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit beigen Fliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Waschtisch und Ablage

### 3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Kochinsel im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	mit Tapete belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen mit Einbauspots gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit beigen Fliesen plattiert

### 3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- gemauerter Schuppen mit Holzdachkonstruktion und Well-Asbesteindeckung als Abstellfläche</li><li>- hölzerner Unterstand, dem jedoch im Rahmen der Wertermittlung wegen wirtschaftlicher Überalterung kein gesonderter Werteinfluss beigemessen wird.</li></ul>
------------	--

### 3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	keine
<i>bes. Einrichtungen</i>	großzügig angelegte Holzterrasse
<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	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Fußböden</i>	überwiegend einfach bis mittel	<i>Standardstufe</i>	2 – 3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		



### 3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

#### 3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Heizung
<i>Hersteller</i>	Buderus
<i>Baujahr / Montage</i>	soweit erkennbar: 2023/2024
<i>Wärmeübertragung</i>	Annahme: EG: Fußbodenheizung, OG: Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	soweit erkennbar: 2023/2024
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

#### 3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	Buderus
<i>Baujahr / Montage</i>	soweit erkennbar: 2023/2024
<i>geändert im Jahr</i>	soweit erkennbar: 2023/2024

#### 3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	soweit erkennbar: 2023/2024
<i>geändert im Jahr</i>	soweit erkennbar: 2023/2024

#### 3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	soweit erkennbar: 2023/2024
<i>geändert im Jahr</i>	soweit erkennbar: 2023/2024

#### 3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

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

#### 3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>sonstige Technik</i>	überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend mittel bis gehoben“ angenommen.		



### 3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Der öffentliche Hauseingangsbereich ist mit einer Spannholzplatte verschlossen und ein Fenster wurde eingebaut. Der rückseitige Eingangsbereich, ist nur über den Brockelsweg, durch den Garten zu erreichen. Dort finden sich auch drei Stellplätze, bei denen jedoch nicht erkannt werden kann, ob sie entsprechend angelegt sind.
<i>Außenanlagen</i>	Der Gartenbereich ist komplett verwildert. Das Grundstück ist durch einen Stabgitter-, Holz- und Maschendrahtzaun eingefriedet.
<i>Terrassenbereiche</i>	Der großzügige Terrassenbereich ist mit einem Holzbelag angelegt und wird als Hauseingangsbereich genutzt.
<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.

Die vorgefundene Einbauküche ist aus Verfassersicht nicht speziell in den Baukörper eingefügt und erfüllt insoweit nicht die Anforderungen, als Zubehör betrachtet werden zu müssen.

### 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 vor dem Hintergrund der wohl zuletzt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

#### 3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern vor dem Hintergrund der wohl zuletzt durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

#### 3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen.

Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens.

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

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

Die begonnene Modernisierung des Gebäudes ist noch nicht abgeschlossen; zur Fertigstellung fehlen insbesondere noch:

- fachlich korrekte äußere Abdichtung und Einfassung der neu montierten Außenfenster und -türen
- Montage von Treppengeländern und Absturzsicherungen





- Fertigstellung der Fliesenarbeiten im Erdgeschoss
- bauliche Fertigstellung des ehemaligen, straßenseitigen Zugangsflurs
- Montage restlicher Sockelleisten
- Montage von äußeren Fensterbänken
- Änderung der Trockenbauabkantung im straßenseitig links gelegenen Raum im Obergeschoss, da diese mit der Türe kollidiert
- Montage der Absturzsicherungen der gartenseitigen Fenster im Obergeschoss (Geländer sind vor Ort vorhanden)
- Montage des Heizkörpers im obergeschossigen Badezimmer
- Fertigstellung der Heizungsinstallation im Kellergeschoss
- Fertigstellung der Elektroinstallation
- Nutzbarmachung des Dachgeschosses zu Abstell- und Lagerzwecken
- Herrichtung der Gartenanlage

Die Kosten werden hier zum Zwecke der Wertermittlung zunächst mit grob rund 250 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal mit (110 m<sup>2</sup> \* 250 €/m<sup>2</sup> =) rund 27.000 € in Abzug gebracht.

Zudem ist noch aufsteigende Feuchte im Kellergeschoss erkennbar, der hier jedoch wegen der untergeordneten Funktion des Kellergeschosses und des baujahrtypischen Zustands kein weiterer Werteeinfluss beigemessen wird.

### **3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen**

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, (noch nicht abschließend) modernisiertes Einfamilienhaus mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche in mittlerer Lage von Willich Neersen.



## 4. BERECHNUNGEN

### 4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Wohnhaus entspricht weitestgehend einem Mix der Gebäudetypen 3.12 (Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss) und 3.23 (Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Erdgeschoss; hier: Anbau an das Erdgeschoss) des Tabellenwerks der ImmoWertV.</p> <p>Der Schuppen entspricht keinen normativ erfassten Gebäudetyp.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser oder Wohn- und Geschäftshäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 37 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich für das Wohnhaus als fiktives Baujahr 1982, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rund 37 Jahren wird gerechtfertigt durch verschiedene, auch jüngst durchgeführte Maßnahmen, die zu einer Modifizierung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer führen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Neuerstellung des Kellers, offenbar nach dem Krieg</li><li>- Neuerstellung des Dachstuhls, offenbar nach dem Krieg</li><li>- Modernisierung von Fenstern und Außentüren in 2023/2024</li><li>- Modernisierung der Leitungssysteme in 2023/2024</li><li>- Modernisierung der Heizungsanlage in 2023/2024</li><li>- Modernisierung von Bädern in 2023/2024</li><li>- Modernisierung des Innenausbaus in 2023/2024</li></ul> <p>Von dem Schuppen wird eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von nur noch rund 7 erwartet; hieraus und aus der Annahme einer für Schuppen üblichen Gesamtnutzungsdauer von rund 50 Jahren, errechnet sich auch für den Schuppen als fiktives Baujahr 1982.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 622 €/m<sup>2</sup> BGF für das Wohnhaus und in Höhe von rund 250 €/m<sup>2</sup> BGF für den Schuppen.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 8,50 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche für das Wohnhaus und mit rund 50 € für den Schuppen sachgerecht angenommen. Für die Stellplätze werden keine zusätzlichen Erträge angesetzt, da diese schon in der Wahl des Zuschlags für Einfamilienhäuser ausreichend berücksichtigt ist.</p> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 20 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



## 4.2 Grunddaten der Wertermittlung

### Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	133,60
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	78,65

### Regionalisierung:

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

### Daten der baulichen Anlagen:

#### Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Wohnhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Reihenhaus	Typ nach NHK:	Mix
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel, teils gehob.	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	622,00		
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):	1982	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	37
<b>marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>8,50</b>	<b>EUR/m² im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>622,00</b>	<b>EUR/m²</b>	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

#### Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Schuppen		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Schuppen	Typ nach NHK:	ohne
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 2 in EUR/m²:	250,00		
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):	1982	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	50	wirtsch. RND in Jahren:	7
<b>marktüblicher Ertrag je Schuppen:</b>	<b>50,00</b>	<b>EUR/St. im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>250,00</b>	<b>EUR/m²</b>	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		



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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 775		rentierlich für Wohnhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan NE04: MK; III; g; GRZ 0,8; Satzung
Teilflächengröße 1:	175,00	m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert 1:	360,00	EUR/m <sup>2</sup>	MI; II-III; GFZ 2,0; 200 m <sup>2</sup>
Erschließungskosten 1:	hier keine		
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m <sup>2</sup> Teilfläche 1:	360,00	EUR/m <sup>2</sup>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	360,00	EUR / m <sup>2</sup> *	175,00 m <sup>2</sup> = EUR 63.000,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 775		rentierlich für Schuppen
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		B-Plan NE04: MK; III; g; GRZ 0,8; Satzung
Teilflächengröße 2:	25,00	m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert 2:	360,00	EUR/m <sup>2</sup>	MI; II-III; GFZ 2,0; 200 m <sup>2</sup>
Erschließungskosten 2:	hier keine	EUR/m <sup>2</sup>	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m <sup>2</sup> Teilfläche 2:	360,00		
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	360,00	EUR / m <sup>2</sup> *	25,00 m <sup>2</sup> = EUR 9.000,00
Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 775		Baulandreserve / Garten
Qualität Teilfläche 3:	baureif, ebf		B-Plan NE04: WA; II; o
Teilflächengröße 3:	360,00	m <sup>2</sup>	
Bodenrichtwert 3:	360,00	EUR/m <sup>2</sup>	MI; II-III; GFZ 2,0; 350 m <sup>2</sup>
Erschließungskosten 3:	-20,00	EUR/m <sup>2</sup>	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m <sup>2</sup> Teilfläche 3:	340,00	EUR/m <sup>2</sup>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	340,00	EUR / m <sup>2</sup> *	360,00 m <sup>2</sup> = EUR 122.400,00
<b>Bodenwert gesamt</b>		<b>= EUR</b>	<b>194.400,00</b>

**4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 195.000,00**

### 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						
Wohnhaus	110,00	qm	*	8,50	EUR/qm	= EUR 11.220,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 11.220,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	14,00	%	*	11.220,00	EUR	= EUR -1.570,80
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	11.220,00	EUR	= EUR -224,40
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	11.220,00	EUR	= EUR -448,80
Bewirtschaftungskosten gesamt	20,00	%	*	11.220,00	EUR	= EUR -2.244,00
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 8.976,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 775 mit 175 m² Größe bei 360 EUR/m²)						
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	63.000,00	EUR	= EUR -1.260,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 7.716,00
Baujahr der Anlage: 1982; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 37 Jahre; LZ: 2 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 25,97						
Ertragswert Anlage 1 (Wohnhaus)	7.716,00	EUR	*	25,97		EUR 200.384,52
Baumängel und -schäden						EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1						EUR 63.000,00
<b>Wohnhaus incl. Bodenwertanteil</b>						<b>EUR 263.384,52</b>

Anlage 2						
Schuppen	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.	14,00	%	*	600,00	EUR	= EUR -84,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	600,00	EUR	= EUR -12,00
Verwaltungskosten ca.	4,00	%	*	600,00	EUR	= EUR -24,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	20,00	%	*	600,00	EUR	= EUR -120,00
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 480,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 775 mit 25 m² Größe bei 360 EUR/m²)						
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	9.000,00	EUR	= EUR -180,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 300,00
Baujahr der Anlage: 1982; GND: 50 Jahre; wirtschaftl. RND: 7 Jahre; LZ: 2 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 6,47						
Ertragswert Anlage 2 (Schuppen)	300,00	EUR	*	6,47		EUR 1.941,00
Baumängel und -schäden						EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2						EUR 9.000,00
<b>Schuppen incl. Bodenwertanteil</b>						<b>EUR 10.941,00</b>

<b>nur Gartenland / Baulandreserve</b>	<b>EUR 122.400,00</b>
--	-----------------------

<b>errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>	<b>EUR 396.725,52</b>
--	-----------------------

**4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 397.000,00**





#### 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

Wohnhaus 255,00 qm \* 622,00 EUR/qm = EUR 158.610,00

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p \* 2.379,15 EUR = EUR 2.379,15

###### § 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1982; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 37 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 54 % = EUR -86.934,14

Anlage 1 (Wohnhaus, NHK-Typ: Mix) = EUR 74.055,01

Indizierung von: 74.055,01 EUR / 78,65 \* 133,60 = EUR 125.794,65

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 63.000,00

**Wohnhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 188.794,65**

###### Anlage 2

Schuppen 23,00 qm \* 250,00 EUR/qm = EUR 5.750,00

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p \* 86,25 EUR = EUR 86,25

###### § 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1982; GND: 50 Jahre; wirtschaftliche RND: 7 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 86 % = EUR -5.019,18

Anlage 2 (Schuppen, NHK-Typ: ohne) = EUR 817,08

Indizierung von: 817,08 EUR / 78,65 \* 133,60 = EUR 1.387,94

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 2 = EUR 9.000,00

**Schuppen, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 10.387,94**

**nur Gartenland / Baulandreserve EUR 122.400,00**

**vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag EUR 321.582,59**

**4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 322.000,00**



## 5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

### 5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

**Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrensweg des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln; die Wahl ist zu begründen.**

Im Vordergrund der Überlegungen zur Wahl des Ermittlungsverfahrens stehen, neben den ermittlungstechnischen Möglichkeiten, die wirtschaftliche Auslegung des Grundstücks und die realistische Annahme des interessentenkreises.

**Dem Vergleichswertverfahren** ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen 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 **XXX.000,00 EUR**

**unbelasteter Ertragswert** auf den Stichtag rund **397.000,00 EUR**

**vorläufiger, unbelasteter Sachwert** auf den Stichtag rund **322.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbares Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Schuppen ein Sachwertobjekt.

Es wird ein Marktanpassungsfaktor von 1,45 nur auf den vorläufigen Sachwert von Einfamilienhaus und Schuppen, ohne den Wert der Baulandreserve in Ansatz gebracht.

### 5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	322.000,00
Marktanpassung auf den vorläufigen Sachwert von rund 200.000 €, rund:	EUR	90.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Erschließung, Umwidmung, rund:	EUR	- 5.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; mangelhafte Deckenhöhe, rund:	EUR	- 15.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Fertigstellung, Mängel, rund:	EUR	- 27.000,00
<b>Zwischensumme:</b>	EUR	<b>365.000,00</b>

<b>Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf</b> (in Worten: dreihundertfünfundsechzigtausend EUR)	<b>EUR</b>	<b>365.000,00</b>
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	3.318
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		30,9

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

Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Montag, 28. Juli 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.

In Ermangelung brauchbarer Planunterlagen wurde die Wohnfläche des Wohnhauses mit rund 75 % der berechneten Bruttogrundfläche errechnet:

Flächen	Raumnr.	Fak	Fak.	BGF	E-qm	G-qm
geschätzt mit 75% aus der BGF für das EG		1,000	0,750	82,810	62,108	62,108
geschätzt mit 75% aus der BGF für das OG		1,000	0,750	64,260	48,195	48,195
					110,303	

**Wohn- / Nutzfläche Wohnhaus gesamt:**

<b>110</b>	<b>qm</b>
------------	-----------

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

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

Die äußeren Abmaße der baulichen Anlagen wurden aus dem amtlichen Katasterwerk herausgemessen:

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss (Schrägen gemittelt); 3.12	1,000000	1,000	7,000	4,600	2,250	32,200	1,000	72,450
zuzüglich; 3.12	1,000000	1,000	2,500	4,600	2,250	11,500	1,000	25,875
Erdgeschoss (Schrägen gemittelt); 3.12	1,000000	1,000	7,000	9,180	2,750	64,260	1,000	176,715
Anbau (Schrägen gemittelt)	1,000000	1,000	7,000	2,650	2,750	18,550	1,000	51,013
Obergeschoss (Schrägen gemittelt); 3.12	1,000000	1,000	7,000	9,180	2,400	64,260	1,000	154,224
Dachgeschoss (Schrägen gemittelt); 3.12	1,000000	1,000	7,000	9,180	4,100	64,260	0,500	131,733
						255,030		612,010
<b>qm BGF und cbm BRI Wohnhaus gesamt:</b>						<b>255</b>		<b>612</b>
						<b>qm BGF</b>		<b>cbm BRI</b>

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Schuppen	1,000000	1,000	3,670	6,320	2,200	23,194	1,000	51,028
						23,194		51,028
<b>qm BGF und cbm BRI Schuppen gesamt:</b>						<b>23</b>		<b>51</b>
						<b>qm BGF</b>		<b>cbm BRI</b>



### 6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

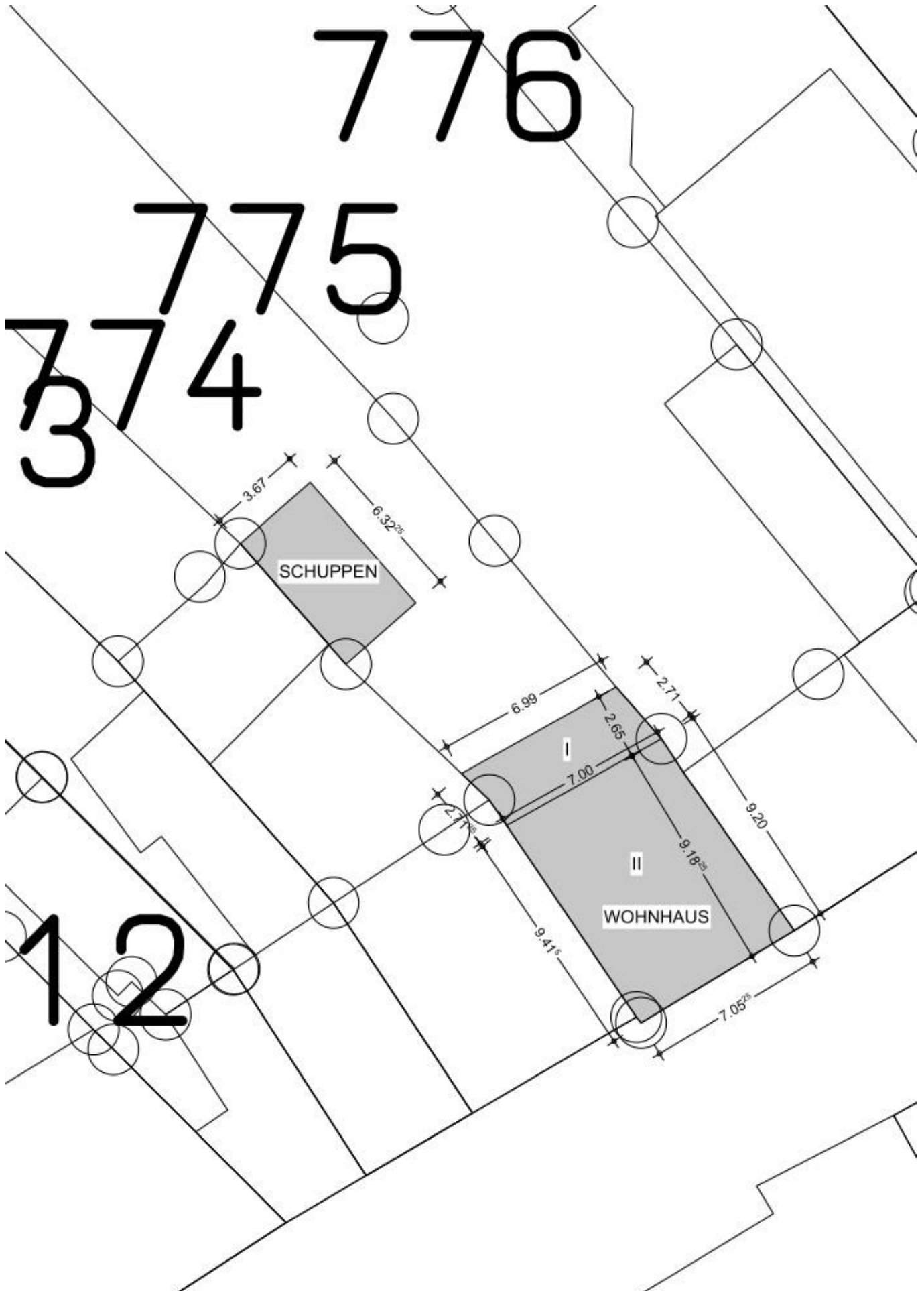
- Bürgerliches Gesetzbuch (**BGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.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

### 6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummiets, 3. Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln 2017
- Pauen – Piller, Hotelbewertungen, 2020 Reguvivis 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)

- vermaßte Katasterzeichnung, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 12.05.2025
- Auszug aus der historischen Flurkarte von 1900 (nicht genordet), ohne Maßstab
- Auszug aus dem Bebauungsplan, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 12.05.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 17.06.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 14.05.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 15.05.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 13.05.2025







## Kreis Viersen Katasteramt

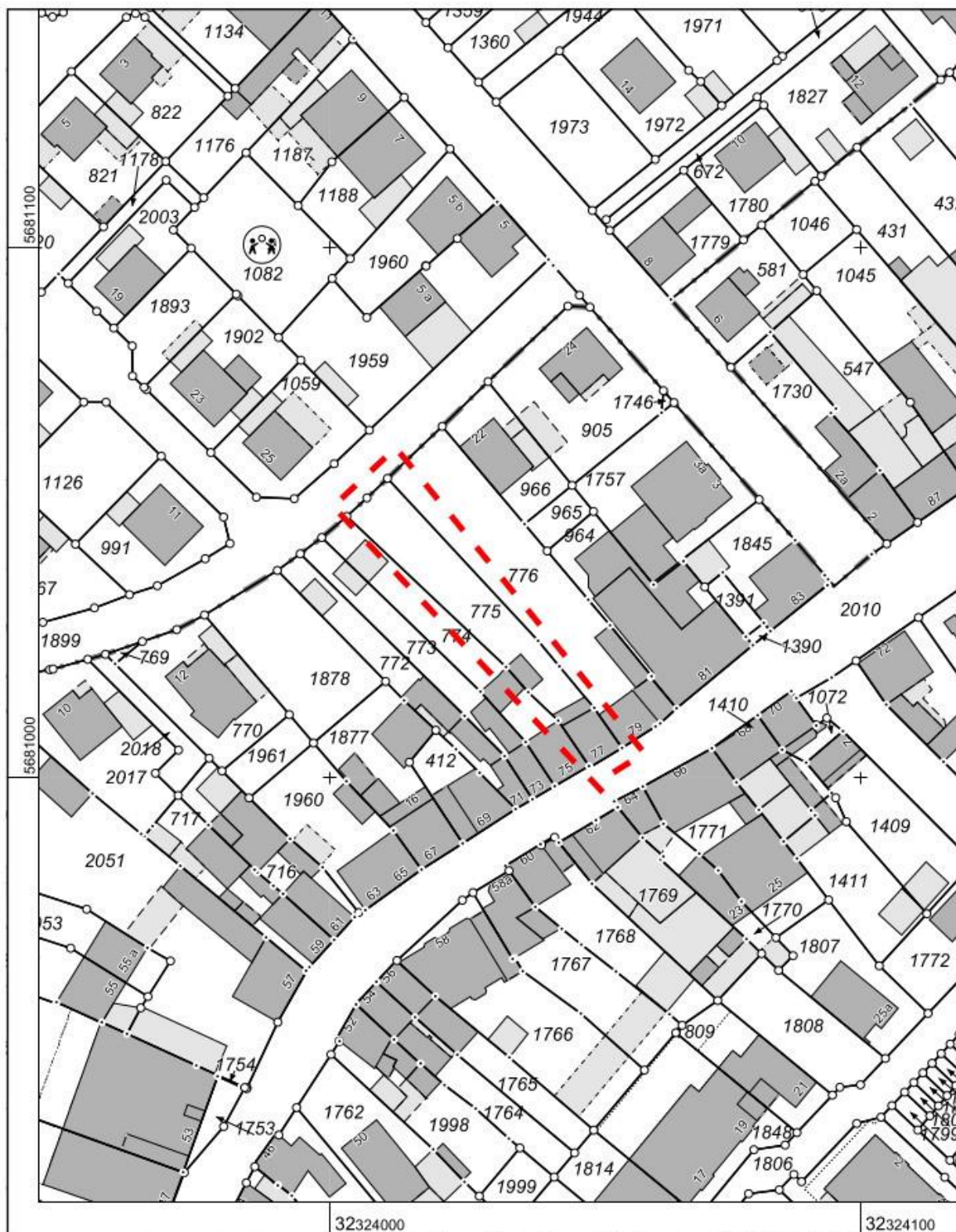
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

Flurstück: 775  
Flur: 12  
Gemarkung: Neersen  
Hauptstraße 77, Willich

## Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 12.05.2025



Maßstab 1 : 1000

Gefertigt im Auftrag des Kreises Viersen durch:  
Gemeinde/Stadt Stadt Willich, Hauptstraße 6, 47877 Willich

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

