



G U T A C H T E N

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

Einfamilienhaus, Neustraße 32 in 47877 Willich

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



Straßenseite Ansicht des Hauses Neustraße 32

Verkehrswert zum 12.03.2026 : 30.000,00 EURO

Auftraggeber:

Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 55/25

Gebäudeart:
Reihenmittelhaus

Wohnfläche:
~ 62 m²

Nutzfläche:

Stellplätze:

Sonstige Flächen:

Grundbuch von:
Neersen

Blatt-Nr.:
840

Eigentümer/innen:
wird hier nicht benannt

Gemarkung:
Neersen

Flur:
12

Flurstück(e):
351

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
61 m²

Es bestehen:

☐ Rechte
☐ Lasten, Beschränkungen
☐ Baulasten

☐ sozialrechtliche Bindungen
☒ Mietvertrag
☐ Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG	3
2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2 allgemeine Lage-Daten	4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1 Allgemeines	8
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1 Ausführungen	9
3.2.2 äußere Ausstattung	9
3.2.3 innere Ausstattung	9
3.2.4 Bäder	9
3.2.5 Toiletten	9
3.2.6 Küchen	10
3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3 Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1 Heizungsanlage	11
3.3.2 Warmwasserbereitung	11
3.3.3 sanitäre Installation	11
3.3.4 Elektroinstallation	11
3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4 Außenanlagen	11
3.5 Zubehör	11
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	12
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3 vorhandene Mängel	12
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4. BERECHNUNGEN	13
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	14
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	16
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	17
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	17
6. ANHANG	18
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	18
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	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: 28 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 43153)

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



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **420 K 55/25**

Verwendung: Zwangsversteigerungsabteilung

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

Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument:	vom:
	- Grundbuchauszug	21.10.2025
	- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis	24.02.2026
	- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)	12.02.2026
	- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten	27.02.2026
	- Angaben aus dem Altlastenkataster	12.02.2026
	- 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	13.02.2026
	- Bauzeichnungen im M 1:100	
	- Mietpreisspiegel	
	- Angaben des Amtes für Wohnungswesen	18.02.2026

Besichtigung: 26.02.2026, 12.03.2026

Teilnehmer:

- Stefan Mengden – Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

**Bei der
Besichtigung
wurden:**

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

**Besonderheiten
hinsichtlich des
Auftrags:** Das Bewertungsobjekt ist anscheinend zurzeit bewohnt.

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



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	~ 62 m²	---	---	---
<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>		
Neersen	840	wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>	
Neersen	12	351	61 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	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. Willich besteht aus vier Stadtteilen: Willich, Schiefbahn, Neersen und Anrath. Kindergärten, Verwaltungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Freizeitangebote sind im Ortskern ausreichend vorhanden. Die Autobahnanbindung (A52, A44) in umliegende Großstädte wie Düsseldorf, Köln oder das Ruhrgebiet ist wenige Kilometer entfernt, ebenso ist der Personennahverkehr gut erreichbar.
-------------------------	--

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>	12.03.2026
<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>	Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt. Im Jahre 1947 wurde das Gebäude, offenbar nach Kriegseinwirkung, instandgesetzt; im Jahre 1957 wurde die straßenseitige Fassade verblendet. Soweit erkennbar, wurden seither keine relevanten Maßnahmen zur Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durchgeführt.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 10 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1956, 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. NE-06 <i>Ausweisungen</i>	Mischgebiet, zweigeschossige, geschlossene Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,6; Geschossflächenzahl GFZ 1,0; 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>		Die Stadt Willich, Fachbereich Bauen und Wohnen teilt am 24.02.2026 mit, „dass für das ... Grundstück Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich nicht verzeichnet sind.“
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>		Die Stadt Willich, Fachbereich Soziales teilt am 18.02.2026 mit, „dass das ... Grundstück laut Auskunft der NRW.Bank nicht bekannt ist und somit keine öffentliche Bindung besteht.“
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>		Die Stadt Willich, Fachbereich Denkmalschutz teilt am 17.02.2026 mit, „dass sich das ... Objekt nach derzeitigem Kenntnisstand nicht um ein Baudenkmal handelt. Es befindet sich dort auch kein eingetragenes Bodendenkmal. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, dass sich dort dennoch Bodendenkmäler befinden können. Der Grund liegt darin, dass die Neustraße mit zu den ersten Straßen gehört, die in Neersen besiedelt wurden. Deshalb trägt die Neustraße zur Siedlungsgeschichte von Neersen bei. Bereits auf den hier verfügbaren Urkarten 1801 (Trachnot-Karte) ist neben der Hauptstraße und Schloss Neersen, nur noch die Neustraße dargestellt. Alle Ortskerne in der Stadt Willich sind im historischen Kern mittlerweile als vermutete Bodendenkmäler festgesetzt. Eventuelle spätere bauliche Änderungen, die in den Boden eingreifen werden, müssen zur Prüfung vorgelegt werden. Ggfls. kann eine archäologische Begleitung erforderlich sein.“
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>		Grundstücksverhältnisse: Das Bewertungsgrundstück ist mit rund 61 m ² Fläche und einer Breite von rund 4,00 m an der Straßenseite baulich nur schwer sinnvoll nutzbar. Die Festsetzungen des Bebauungsplan lassen im Falle eines Neubaus einen noch kleineren Baukörper als den vorhandenen Baukörper erwarten. Wohnverhältnisse: Soweit den Planunterlagen aus dem Archiv der Bauaufsicht entnommen werden kann, beträgt die lichte Geschosshöhe im Obergeschoss lediglich 2,08 m; von den drei vorhandenen Räumen im Dachgeschoss ist nur einer mit einer Nutzungsbezeichnung (Schlafen) versehen. Es kann unterstellt werden, dass die Nutzung der Räume im Obergeschoss als Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken unzulässig ist, da die Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume nicht eingehalten werden.



Verkehrs- Erschließung	Das Bewertungsobjekt ist über die Neustraße erschlossen. Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straßen teilt am 27.02.2026 mit, „dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches nach dem §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum heutigen Tage gültigen Fassung. Es wird bescheinigt, dass ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen ist, weil die Straße hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlagen nach § 242 BauGB ist.“ 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.
techn. Erschließung	Es wird angenommen, dass die technische Erschließung Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telefon umfasst. Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straßen teilt am 27.02.2026 mit, dass für das ... Grundstück ein Kanalanschlussbeitrag nach § KAG NRW 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.
Straßenausbau	Die Neustraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.
Grundstücksform	Das Grundstück ist nahezu rechteckig geschnitten.
Bodenbeschaffenheit	Die Stadt Willich, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 12.02.2026 mit, „dass das Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das ... Grundstück liegen 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)

<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 290 €/m ² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 200 m ² (Reihenmittelhaus) ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Umrechnungs- koeffizienten</i>	Das Bewertungsgrundstück ist mit einer Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 baulich leicht dichter nutzbar als das Richtwert-Normgrundstück mit einer GFZ von 0,8. Das höhere Maß der baulichen Nutzbarkeit rechtfertigt grundsätzlich einen Korrekturfaktor von (1,00 / 0,91 =) rund 1,10 und mithin einen Zuschlag auf den Bodenwert in Höhe von rund 30 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein normal nutzbares Grundstück. Wie oben beschrieben, ist das Bewertungsgrundstück mit rund 61 m² Fläche und einer Breite von rund 4,00 m an der Straßenseite baulich nur schwer sinnvoll nutzbar; atypische Grundstückszuschnitte haben regelmäßig Werteeinfluss. Trotz Recherche konnten keine statistisch belastbaren Daten zu Abschlägen bei ungewöhnlich kleinen Grundstücken gefunden werden. Die Wertermittlungspraxis geht davon aus, dass wegen ihrer Größe baulich nur eingeschränkt nutzbare Grundstücke mit 40 % bis 70 % des typischen Bodenrichtwertes bewertet werden. Vor diesem Hintergrund wird zwar der Bodenrichtwert zunächst über den Korrekturfaktor 1,10 hinsichtlich der GFZ angepasst. Die eingeschränkte bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird über einen Abschlag in Höhe von rund 30 % des Bodenwertes (~ 6.000 €) bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2026 einen Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für Einfamilien-Reihenhausgrundstücke ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,1 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2026 = 137,0 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2026)
<i>Sachwertfaktoren:</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2026 zwar Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen, der vorläufige Sachwertbereich des Bewertungsobjekts liegt jedoch soweit unterhalb der Tabellenwerte, dass eine Anwendung der Sachwertfaktoren ausscheidet.
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen stellt im Bodenrichtwertportal „Boris.NRW“ zwar einen Immobilienpreiskalkulator zur Verfügung, der mit Vergleichspreisen arbeitet. Der solchermaßen ermittelte Vergleichswert ist jedoch unplausibel und kann zur Ableitung des Verkehrswertes nicht herangezogen werden.



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.

Eine Besichtigung des Objektes von innen konnte nicht erfolgen. Die nachfolgenden Beschreibungen basieren auf dem äußeren Eindruck und den vorhandenen Unterlagen aus der Bauakte.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	teilunterkellertes Reihemittelhaus
<i>Geschlosszahl</i>	zwei Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	Annahme: Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Das tatsächliche Baujahr ist unbekannt. Im Jahre 1947 wurde das Gebäude, offenbar nach Kriegseinwirkung, instandgesetzt; im Jahre 1957 wurde die straßenseitige Fassade verblendet. Soweit erkennbar, wurden seither keine relevanten Maßnahmen zur Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer durchgeführt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 10 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1956, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Laut Unterlagen aus der Bauakte (eine Übereinstimmung mit den vorhandenen Örtlichkeiten konnte nicht überprüft werden): Erdgeschoss: Küche, Flur, Wohnküche, Hof Obergeschoss: Flur, 2 Räume, Schlafzimmer, Freisitz
<i>verbesserungsfähig</i>	Soweit den Planunterlagen aus dem Archiv der Bauaufsicht entnommen werden kann, beträgt die lichte Geschosshöhe im Obergeschoss lediglich 2,08 m; von den drei vorhandenen Räumen im Dachgeschoss ist nur einer mit einer Nutzungsbezeichnung (Schlafen) versehen. Es kann unterstellt werden, dass die Nutzung der Räume im Obergeschoss als Aufenthaltsräume zu Wohnzwecken unzulässig ist, da die Mindestanforderungen an Aufenthaltsräume nicht eingehalten werden. Im Ertragswertverfahren wird diesem Umstand dadurch Rechnung getragen, dass die Miete für die Räume im Dachgeschoss lediglich mit dem hälftigen Wert der Miete für die Erdgeschossräume angenommen wird. Im Sachwertverfahren wird diesem Umstand durch einen 12%-igen Abschlag (Korrekturfaktor 0,88) bei der Ermittlung der Normalherstellungskosten Rechnung getragen.



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>	Annahme: massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	mit rotem Klinkermauerwerk verblendet
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	Annahme: Holzfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	soweit erkennbar: nicht vorhanden
<i>Innenwände</i>	Annahme: massives Mauerwerk oder Leichtbauwände
<i>Kellerdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Stahlbeton oder Holzbalkendecke
<i>Treppen</i>	Annahme: geschlossene Holzterasse

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	soweit erkennbar; nicht vorhanden
<i>Balkone / Loggien</i>	soweit erkennbar; nicht vorhanden
<i>Umwehrungen</i>	unbekannt
<i>Fensterbänke</i>	außen: Klinkerriemchen
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	Frontseite: Kunststoff-Rollläden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: mit Tapete oder Raufaser belegt
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: mit Teppichboden, Laminat oder Fliesen belegt
<i>Treppenbeläge</i>	unbekannt; Annahme: Holzstufen
<i>Türen u. Fenster</i>	unbekannt
<i>Art der Beheizung</i>	unbekannt; Annahme: Gas-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	unbekannt; Annahme: über elektrische Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	unbekannt; Annahme: vorhanden
<i>Strom</i>	unbekannt; Annahme: vorhanden
<i>Telefon</i>	unbekannt
<i>Antenne / Kabel</i>	unbekannt
<i>Gas</i>	unbekannt; Annahme: vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	unbekannt
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	unbekannt; Annahme: Badewanne, WC, Spülkasten und Waschtisch
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt; Annahme: Heizkörper, elektr. Durchlauferhitzer

3.2.5 Toiletten – unbekannt; Annahme keine weitere Toilette vorhanden



3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	unbekannt; Annahme: 1 Küche im Erdgeschoss
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: verputzt und gestrichen, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: verputzt und gestrichen
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt; Annahme: Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung– unbekannt; Annahme keine weiteren Räume vorhanden

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	unbekannt
<i>bes. Einrichtungen</i>	unbekannt
<i>bes. Einbauten</i>	unbekannt
<i>bes. Bauteile</i>	unbekannt
<i>bes. Baukonstruk.</i>	unbekannt
<i>bes. Gestaltung</i>	unbekannt
<i>Kunstwerke</i>	unbekannt

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	Annahme: überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Außentüren/-fenster</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Decken und Treppen</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Fußböden</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend sehr einfach bis einfach“ 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>	unbekannt; Annahme: Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	Annahme: Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	Annahme: 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>	unbekannt
<i>Beförderungstechnik</i>	unbekannt
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt
<i>elektromech. Einr.</i>	unbekannt
<i>medientechn. Einr.</i>	unbekannt
<i>sonstiges</i>	unbekannt

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Direkt vom Gehweg der Neustraße gelangt man über eine einstufige Treppenanlage, den überdachten Hauseingangsbereich.
<i>Außenanlagen</i>	Die Außenanlagen im hinteren Bereich des Grundstücks waren nicht einsehbar.
<i>Terrassenbereiche</i>	unbekannt
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.
<i>Sonstiges</i>	

3.5 Zubehör

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB konnte nicht festgestellt werden.



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist, soweit erkennbar, auch eingedenk des hohen Alters und der stark begrenzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist, soweit erkennbar, ebenfalls eingedenk des hohen Alters und der stark begrenzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

3.6.3 vorhandene Mängel

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

Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen.

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

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

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

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

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

Es wird jedoch auf das hohe Alter, die stark begrenzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer und die eingeschränkte Nutzbarkeit der Räume im Obergeschoss hingewiesen.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, sehr kleines und zudem nur eingeschränkt nutzbares Einfamilienhaus mit rund 62 m² Wohnfläche in mittlerer Lage von Willich-Neersen.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Gebäude entspricht weitestgehend einem Mix der Gebäudetypen 3.12 (Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Keller-, Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss) und 3.32 (Einfamilien-Reihenmittelhaus mit Erd-, Ober- und nicht ausgebautem Dachgeschoss) des Tabellenwerks der ImmoWertV.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an die ImmoWertV werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempel etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,88 für die eingeschränkte Nutzbarkeit der Räume im Obergeschoss in Ansatz gebracht.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 10 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1956, 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.
<i>Normalherstellungskosten</i>	Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 566 €/m² BGF. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 4,85 €/m² Wohnfläche für das Einfamilien-Reihenmittelhaus sachgerecht angenommen. Hierbei wird für die Räume im Erdgeschoss eine mittlere Miete in Höhe von rund 6,50 €/m² und für die Räume im Obergeschoss von rund 3,25 €/m² angesetzt. Aus der Mittelung dieser Ansätze ergibt sich eine mittlere Miete in Höhe von 4,85 €/m². Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 37 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Jahr der Ermittlung:	2026	Baupreisindex:	137,00
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82
Regionalisierung:			
Bundesland:	Nordrhein-Westfalen	Korrekturfaktor:	1,00
Daten der baulichen Anlagen:			
Anlage 1			
Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilienhaus, Teilkeller, EG, n.a. DG	Typ nach NHK:	
		Korrekturfaktor:	0,88
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend sehr einfach bis einfach	Standardstufe:	1 - 2
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	566,00		
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):	1956	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	10
marktüblicher Ertrag je m² Wohnfläche:	4,85	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	498,08	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,50		

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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 351		B-Plan NE6: MI; II; g; GRZ	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		0,6	
Teilflächengröße 1:	61,00	m²		
Bodenrichtwert 1:	290,00	EUR/m²		
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	30,00	EUR/m²	durch: GFZ-Umrechnung	
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>320,00</u>	<u>EUR/m²</u>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	320,00	EUR / m² *	61,00 m² = EUR	19.520,00

Bodenwert gesamt	= EUR	19.520,00
-------------------------	--------------	------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 20.000,00



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	62,00	qm	*	4,85	EUR/qm	=	EUR	3.608,40
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	3.608,40
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten								
Instandhaltungskosten ca.	24,74	%	*	3.608,40	EUR	=	EUR	-892,80
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	3.608,40	EUR	=	EUR	-72,17
Verwaltungskosten ca.	10,17	%	*	3.608,40	EUR	=	EUR	-367,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	36,91	%	*	3.608,40	EUR	=	EUR	-1.331,97
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	2.276,43
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 351 mit 61 m² Größe bei 320 EUR/m²)								
Liegenschaftszinssatz von	2,50	%	*	19.520,00	EUR	=	EUR	-488,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	1.788,43
Baujahr der Anlage: 1956; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 10 Jahre; LZ: 2,5 %								
Der Barwertfaktor beträgt: 8,75								
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	1.788,43	EUR	*	8,75			EUR	15.648,78
Baumängel und -schäden							EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1							EUR	19.520,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil							EUR	35.168,78
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag							EUR	35.168,78

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 35.000,00



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 139,00 qm * 498,08 EUR/qm = EUR 69.233,12

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 1.384,66 EUR = EUR 1.384,66

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1956; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 10 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 88 % = EUR -62.143,65

Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ:) = EUR 8.474,13

Indizierung von: 8.474,13 EUR / 70,82 * 137,00 = EUR 16.393,06

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 19.520,00

Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 35.913,06

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 35.913,06
---	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 36.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

Dem Vergleichswertverfahren ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheitert das Vergleichsverfahrens allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

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

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

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

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **35.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **36.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilien-Reihenhaus ein Sachwertobjekt.
Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, wert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	36.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; atypische Grundstücksgröße rund:	EUR	- 6.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	hier keine
Zwischensumme:	EUR	30.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	30.000,00
(in Worten: dreißigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	484
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		8,3

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, 19. Mai 2026



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.

Hinweis:

Die Ermittlung der Wohnfläche erfolgt auf der Grundlage der im Anhang beigefügten, sehr schlecht leserlichen Pläne; teils wurden Maße grafisch aus diesen Plänen herausgegriffen.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Erdgeschoss						
Flur		0,970	1,050	8,550	8,708	8,708
Küche		0,970	2,900	4,770	13,418	
abzüglich Treppenhaus, geschätzt		-0,970	1,000	1,500	-1,455	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,400	0,400	-0,155	11,808
Wohnküche		0,970	3,350	3,150	10,236	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,450	0,400	-0,175	10,061
Dachgeschoss (eingeschränkt nutzbar)						
Flur		0,970	1,930	2,350	4,399	
abzüglich Treppe		-0,970	0,800	1,400	-1,086	3,313
Zimmer Strassenseite links		0,970	1,930	2,350	4,399	4,399
Zimmer Strassenseite rechts		0,970	2,065	4,770	9,555	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,400	0,400	-0,155	9,399
Schlafen		0,970	4,685	3,200	14,542	
abzüglich Schornstein		-0,970	0,450	0,400	-0,175	14,368
					62,057	
Wohn- / Nutzfläche Einfamilienhaus gesamt:					62	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.

Hinweis:

Die Ermittlung der Bruttogrundfläche erfolgt auf der Grundlage der im Anhang beigefügten, sehr schlecht leserlichen Pläne; teils wurden Maße grafisch aus diesen Plänen herausgegriffen.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss, Typ 3.12	1,000000	1,000	4,775	3,800	2,250	18,145	1,000	40,826
Erdgeschoss, Typ 3.12	1,000000	1,000	4,775	3,800	2,700	18,145	1,000	48,992
Erdgeschoss, Typ 3.32	1,000000	1,000	4,430	5,000	2,700	22,150	1,000	59,805
Obergeschoss, Typ 3.12	1,000000	1,000	4,775	3,800	2,250	18,145	1,000	40,826
Obergeschoss, Typ 3.32	1,000000	1,000	4,430	5,000	2,250	22,150	1,000	49,838
Dachgeschoss, Typ 3.12	1,000000	1,000	4,775	3,800	0,800	18,145	1,000	14,516
Dachgeschoss, Typ 3.32	1,000000	1,000	4,430	5,000	2,250	22,150	1,000	49,838
						139,030		304,640
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						139		305
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

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

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 vom 12.02.2026
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 24.02.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 27.02.2026
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 12.02.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 18.02.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 17.02.2026



Kreis Viersen Katasteramt

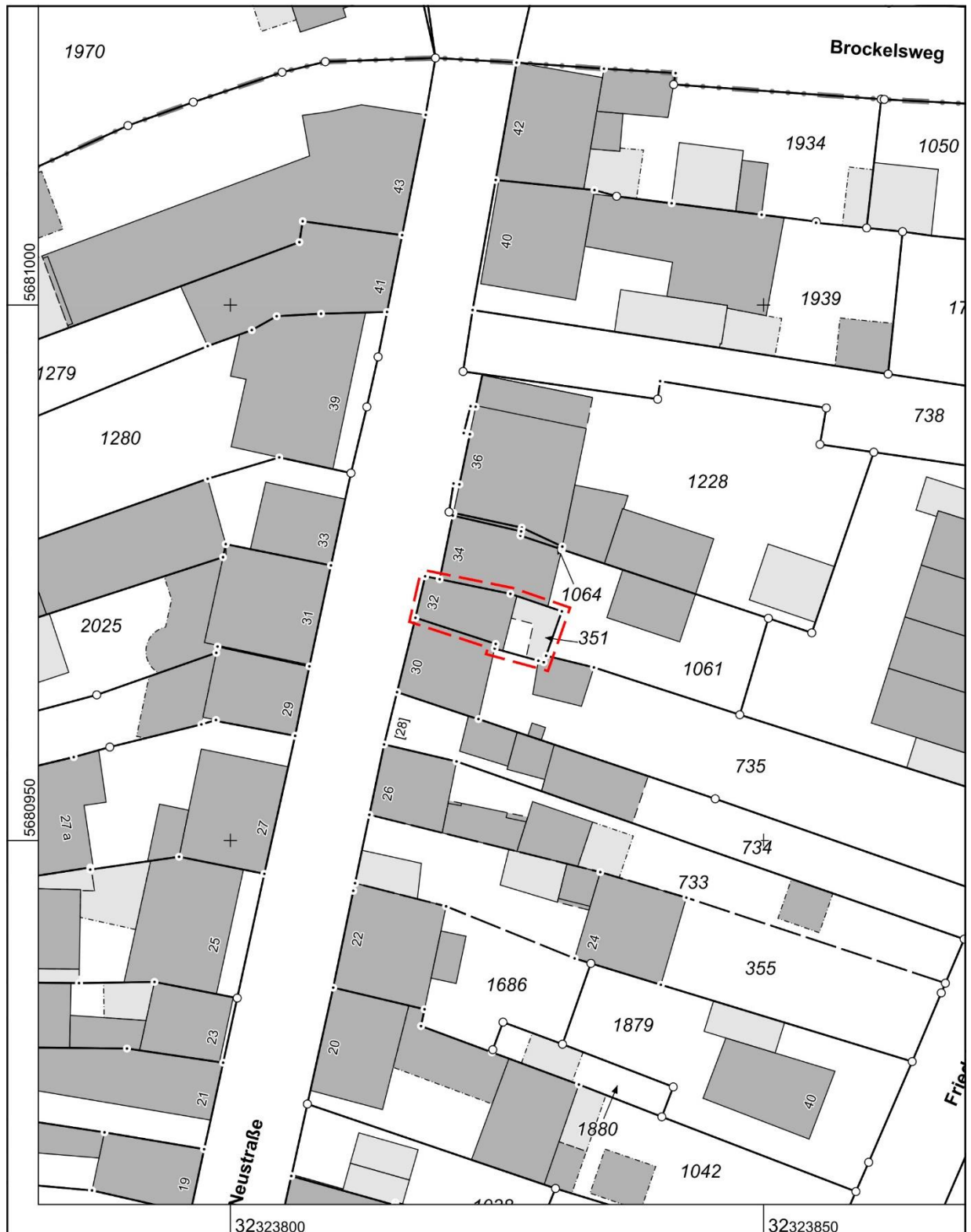
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 351
Flur: 12
Gemarkung: Neersen
Neustraße 32, Willich

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 12.02.2026

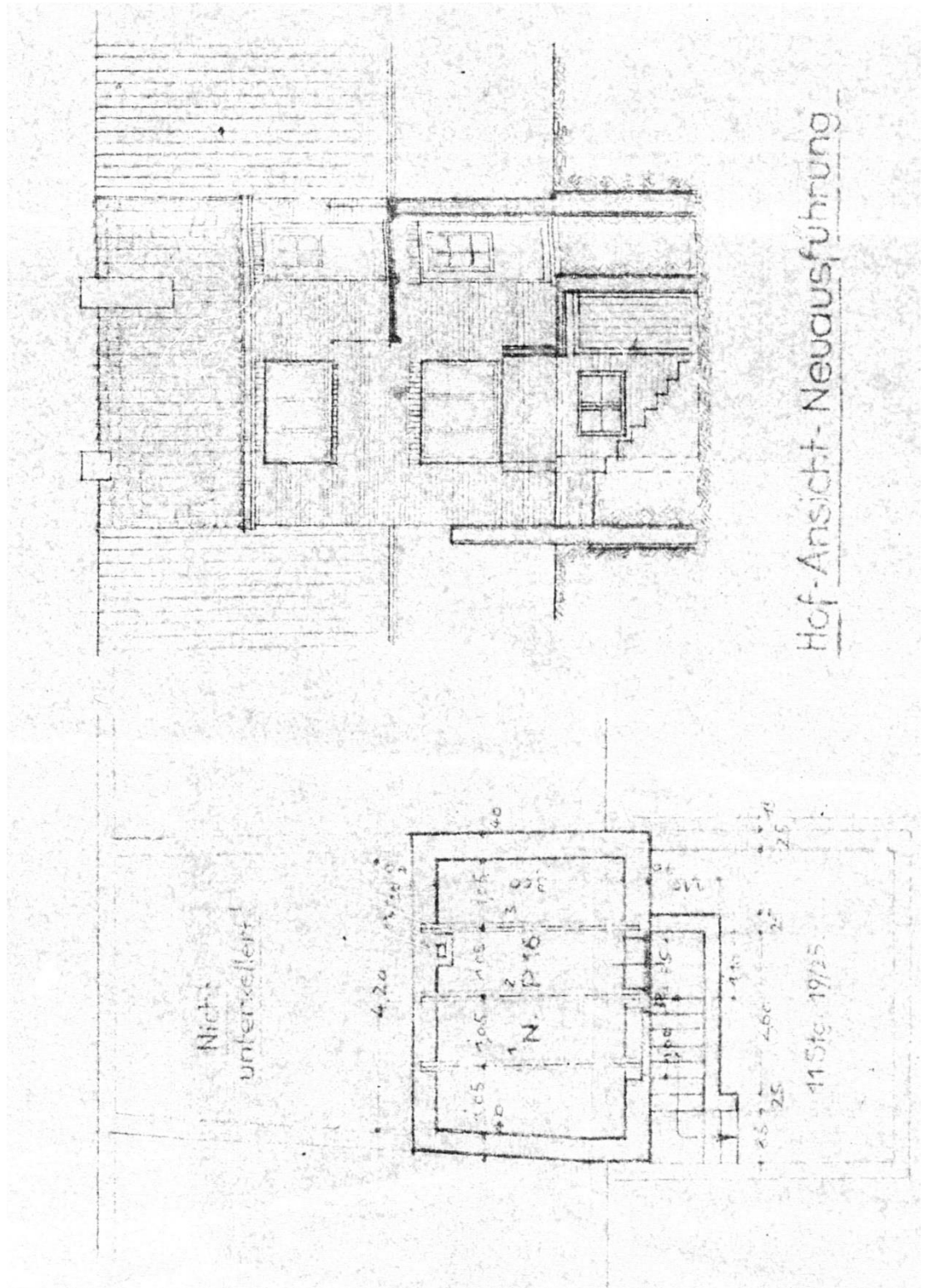


Maßstab 1 : 500

5 10 15 20 25 Meter

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

Grundriss Kellergeschoss und Hofansicht, ohne Maßstab:



Grundrisse Erd- und Obergeschoss, ohne Maßstab:

