



# GUTACHTEN

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

**Zweifamilienhaus mit Nebengebäuden, Hauptstraße 159, 160 in 47877 Willich**

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



straßenseitige Ansicht Haus Nr. 160



straßenseitige Ansicht Haus Nr. 159

**Verkehrswert zum 29.04.2024 : 340.000,00 EURO**

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

**Geschäftsnummer:** 420 K 57/23

<b>Gebäudeart:</b> Zweifamilienhaus	<b>Wohnfläche:</b> ~ 217 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b> ~ 82 m <sup>2</sup>	<b>Stellplätze:</b> 1 Garage	<b>Sonstige Flächen:</b> ---
--	--	---	---------------------------------	---------------------------------

<b>Grundbuch von:</b> Neersen	<b>Blatt-Nr.:</b> 1021	<b>Eigentümer/innen:</b> wird hier nicht benannt
----------------------------------	---------------------------	---

<b>Gemarkung:</b> Neersen	<b>Flur:</b> 13	<b>Flurstück(e):</b> 1270	<b>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</b> 878 m <sup>2</sup>
------------------------------	--------------------	------------------------------	---

**Es bestehen:**

<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
<input type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input checked="" type="checkbox"/> Mietvertrag
<input type="checkbox"/> Baulasten	<input type="checkbox"/> 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)	7
<b>3.</b>	<b>BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1	Ausführungen	9
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	9
3.2.5	Toiletten	10
3.2.6	Küchen	10
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	10
3.3.1	Heizungsanlage	10
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
<b>4.</b>	<b>BERECHNUNGEN</b>	<b>13</b>
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	15
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	17
<b>5.</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>18</b>
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	18
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	18
<b>6.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>19</b>
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	19
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	20
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	21
6.4	verwendete Literatur	21
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	21

Seitenzahl: 29 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 48416)

Ausfertigungen: 6 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



## 1. AUFTRAG

<i>Auftraggeber:</i>	<b>Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld</b>	<i>Geschäftsnummer:</i> <b>420 K 57/23</b>
<i>Verwendung:</i>	Zwangsversteigerung  Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
<i>Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)</i>	<i>Dokument:</i> <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug</li><li>- Angaben aus dem Baulastenverzeichnis</li><li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)</li><li>- Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten</li><li>- Angaben aus dem Altlastenkataster</li><li>- Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses</li><li>- sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses</li><li>- Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS</li><li>- Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes</li><li>- Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes</li><li>- Bauzeichnungen im M 1:100</li><li>- Mietpreisspiegel</li><li>- Angaben des Amtes für Wohnungswesen</li></ul>	<i>vom:</i> 02.01.2024 18.04.2024 18.04.2024 19.04.2024 23.04.2024        22.04.2024        18.04.2024
<i>Besichtigung:</i>	29.04.2024, 15.05.2024, 29.05.2024	
<i>Teilnehmer:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Mieterin Haus Nr. 160 (keine Besichtigung der vermieteten Doppelhaushälfte / Wohnung möglich)</li><li>- Stefan Mengden – Sachverständiger</li><li>- Andrea Mengden – Mitarbeiterin des Sachverständigen</li></ul>	
<i>Bei der Besichtigung wurden:</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert,</li><li>- die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und</li><li>- verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.</li></ul>	
<i>Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:</i>	Zubehör gem. §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen.	



## 2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

### 2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> <b>Zweifamilienhaus</b>	<i>Wohnfläche:</i> <b>~ 217 m<sup>2</sup></b>	<i>Nutzfläche:</i> <b>~ 82 m<sup>2</sup></b>	<i>Stellplätze:</i> <b>1 Garage</b>	<i>Sonstige Flächen:</i> <b>---</b>
<i>Grundbuch von:</i> <b>Neersen</b>	<i>Blatt-Nr.:</i> <b>1021</b>	<i>Eigentümer/innen:</i> <b>wird hier nicht benannt</b>		
<i>Gemarkung:</i> <b>Neersen</b>	<i>Flur:</i> <b>13</b>	<i>Flurstück(e):</i> <b>1270</b>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> <b>878 m<sup>2</sup></b>	

### 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. Willich besteht aus vier Stadtteilen: Willich, Schiefbahn, Neersen und Anrath. Das Bewertungsobjekt liegt außerhalb, an einer vielbefahrenen Straße Richtung Neersen und Gewerbegebiet Münchheide.</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. Allerdings liegt das Bewertungsobjekt direkt an der stark befahrenen Verbindungsstrasse zwischen Neersen, Willich und Krefeld. Zudem ist die Autobahn A44 nur 500 m entfernt.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist insofern teils erheblicher Lärmimmission ausgesetzt. Der 24h-Lärmpegel (L-den) wird in der Lärmschutzkarte am Bewertungsobjekt mit &gt; 60 dB &lt; 65 dB angegeben.</p>
-------------------------	---

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungstichtag</i>	29.04.2024
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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>	<p>Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt.</p> <p>In den Akten der Bauaufsicht finden sich folgende Verwaltungsvorgänge zum Objekt:</p> <table><tr><td>1975 / 1976:</td><td>Umbau des Wohnhauses</td><td>AZ: 675/75</td></tr><tr><td>1977:</td><td>Errichtung einer Ölfeuerungsanlage</td><td>AZ: 642/74</td></tr><tr><td>1992:</td><td>Erneuerung und Ausbau eines bestehenden Dachstuhls</td><td>AZ: 375/91</td></tr></table> <p>Soweit erkennbar wurde im Zuge der letzten Maßnahme das Wohnhaus in ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten umgebaut.</p>	1975 / 1976:	Umbau des Wohnhauses	AZ: 675/75	1977:	Errichtung einer Ölfeuerungsanlage	AZ: 642/74	1992:	Erneuerung und Ausbau eines bestehenden Dachstuhls	AZ: 375/91
1975 / 1976:	Umbau des Wohnhauses	AZ: 675/75								
1977:	Errichtung einer Ölfeuerungsanlage	AZ: 642/74								
1992:	Erneuerung und Ausbau eines bestehenden Dachstuhls	AZ: 375/91								
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Zweifamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 40 Jahren erwartet.</p>									



Hierfür muss allerdings unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt abschließend fertiggestellt und der Renovierungsstau behoben wird.

Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1984, 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>	keiner; § 34 <i>Ausweisungen</i> BauGB	Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach der prägenden Bebauung der näheren Umgebung. Im Bereich des Bewertungsobjekts gilt darüber hinaus eine Ortssatzung.
	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 für das laufende Grundstück 15 keine Belastungen eingetragen.	
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Willich, Fachbereich Bauen und Wohnen teilt am 18.04.2024 mit, dass <i>das o.g. Grundstück nicht im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich mit Baulasten verzeichnet ist.</i>	
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Willich, Fachbereich Soziales teilt am 18.04.2024 mit, dass das <i>Objekt Hauptstraße 159, 160 in Willich bei der NRW Bank dort nicht bekannt ist und somit keine öffentliche Bindung besteht.</i>	
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt	
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	Der Werteeinfluss der teils erheblichen Lärmimmission wird auf rund 10 % des Bodenwertes geschätzt und bei der Verkehrswertfindung mit rund 15.000 € als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.	
<i>Verkehrsererschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraße erschlossen. Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straße teilt am 19.04.2024 mit, dass <i>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. Ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB ist nicht mehr zu zahlen, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist und ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW (KAG NRW) zurzeit nicht zu zahlen ist; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen.</i>	



	<p>Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>techn. Erschließung</i>	<p>Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon. Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straße teilt am 19.04.2024 mit, dass <i>das Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Der Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW ist nicht mehr zu zahlen</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>
<i>Straßenausbau</i>	<p>Die Hauptstraße ist im Bereich des Bewertungsobjektes als zweispurig asphaltierte Straße mit einseitigem Rad-/Fußweg ausgebaut.</p>
<i>Grundstücksform</i>	<p>Das Grundstück ist vieleckig geschnitten.</p>
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Die Stadt Willich, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 23.04.2024 mit, <i>dass das ...Grundstück nach derzeitigem Stand nicht im Kaster über alllastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das o.g. Grundstück liegt der Stadt Willich keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz NRW vor.</i> 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.</p>
<i>Grundstücksteilung</i>	<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 dem Zweifamilienhaus eine rund 623 m<sup>2</sup> großer Bodenanteil und den Nebenanlagen ein rund 77 m<sup>2</sup> großer Bodenanteil beigemessen. Die über 700 m<sup>2</sup> hinausgehende Grundstücksfläche wird mit 178 m<sup>2</sup> als Gartenland bewertet.</p>



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

<b>Bodenrichtwerte</b>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 205 €/m <sup>2</sup> für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 350 m <sup>2</sup> (für Doppelhaushälften) ausgewiesen.
<b>Bodenpreisindex</b>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<b>Umrechnungs-koeffizienten</b>	<p>Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Größe haben üblicherweise Werteeinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren aus den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung des Bodenwertes gewürdigt werden.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück ist mit insgesamt 878 m<sup>2</sup> zwar größer als das Richtwertgrundstück, allerdings ist es, soweit erkennbar, mit einem Zweifamilienhaus in Bauart zweier Doppelhaushälften bebaut.</p> <p>Aus diesem Grunde wird die Baulandfläche mit (2 * 350 m<sup>2</sup> =) 700 m<sup>2</sup> angenommen.</p> <p>Die über die Baulandfläche hinaus gehende Grundstücksfläche wird mit dem Bodenwert für Gartenland (25% des Baulandwertes) angesetzt.</p>
<b>Liegenschafts-zinssätze</b>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 1,4 % für Einfamilien-Doppelhäuser ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,7 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der besonderen Lagemerkmale (Lärmimmission) und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<b>Rohertragsfaktoren</b>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Rohertrag von 23,4 für Zweifamilienhäuser ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 5,4 Punkten angegeben.
<b>Baupreisindex</b>	2010 = 90,05 2024 = 163,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2024)
<b>Sachwertfaktoren:</b>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes von Doppelhaushälften an die Marktlage ausgewiesen. Die diesbezügliche Tabelle erstreckt sich jedoch nicht auf den vorläufigen Sachwert des Bewertungsobjekts.</p> <p>Überdies erläutert der Gutachterausschuss:</p> <p><i>Die angegebenen Sachwertfaktoren wurden aus den Jahrgängen 2022 und 2023 abgeleitet. Aufgrund der derzeitigen Marktentwicklung wurde vom Gutachterausschuss beschlossen, zusätzlich eine jahrgangsweise Ableitung der Sachwertfaktoren vorzunehmen. Die Datenmenge war hierfür jedoch zu gering, so dass eine Auswertung von nur einem Jahrgang statistisch nicht gesichert wäre. Aus den angestellten Untersuchungen konnte jedoch für den Teilmarkt der Doppelhaushälften und Reihenendhäuser (Ein- und Zweifamilienhäuser) im Kreis Viersen Folgendes abgeleitet werden:</i></p> <p><i>Für das Bodenwertniveau 210,00 EUR/m<sup>2</sup> liegt der Sachwertfaktor für den Jahrgang 2023 im Vergleich zu einer gemeinsamen Auswertung aus den Jahrgängen 2022 und 2023 im Mittel bei - 9 %, mit einer Spanne von -13 bis -6 %, je nach vorläufigem Sachwert. Hierbei war festzustellen, dass sich die Differenz bei niedrigeren vorläufigen Sachwerten eher am niedrigeren Wert der Spanne und bei hohen vorläufigen Sachwerten am oberen Wert der oben genannten Spanne orientiert.</i></p> <p>Die ermittelten Sachwertfaktoren beziehen sich auf vorläufige Sachwerte bis rund 410.000 € und betragen dort rund 1,21. Obwohl Extrapolation nicht vorgesehen ist, wird beim hier ermittelten vorläufigen Sachwert von rund 480.000 € ein Sachwertfaktor von rund 1,20 als angemessen erachtet; bei einer Minderung um geschätzt rund 15 % verbliebe ein Sachwertfaktor von rund 1,02.</p> <p>In der Gesamtschau und unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Grundstückslage (Lärmimmission) wird von der Anwendung eines Sachwertfaktor abgesehen.</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>	Zweifamilienhaus in Bauart zweier Doppelhaushälften mit Nebengebäuden Soweit erkennbar, ist der Innenausbau des Gebäudes nicht abschließend fertiggestellt.
<i>Geschosszahl</i>	1 Vollgeschoss, Annahme: ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Annahme: Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Das Ursprungsbaujahr ist unbekannt. In den Akten der Bauaufsicht finden sich folgende Verwaltungsvorgänge zum Objekt: 1975 / 1976: Umbau des Wohnhauses AZ: 675/75 1977: Errichtung einer Ölfeuerungsanlage AZ: 642/74 1992: Erneuerung und Ausbau eines bestehenden Dachstuhls AZ: 375/91 Soweit erkennbar wurde im Zuge der letzten Maßnahme das Wohnhaus in ein Zweifamilienhaus mit zwei abgeschlossenen Wohneinheiten umgebaut. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 40 Jahren erwartet. Hierfür muss allerdings unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt abschließend fertiggestellt und der Renovierungsstau behoben wird. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1984, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Laut Unterlagen aus der Bauakte (eine Übereinstimmung mit der vorhandenen Örtlichkeit konnte nicht überprüft werden): Haus Nr. 159 Erdgeschoss: Küche, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Diele, Wohnzimmer, Badezimmer, Garage Nebengebäude mit Heizungsraum, Scheune/Schuppen und Zwischenbau zwischen Haus-Nr. 160 und Scheune/Schuppen Dachgeschoss: Hobbyraum; soweit erkennbar ist das Dachgeschoss baurechtlich nicht als Aufenthaltsraum zum dauernden Aufenthalt von Menschen genehmigt. Es wird insofern in der Sachwertermittlung als ausgebauter Bereich, in der Ertragswertermittlung jedoch nicht als Wohnfläche bewertet. Haus Nr. 160 Erdgeschoss: Flur, Küche, 3 Zimmer, Badezimmer, Vorratsraum Dachgeschoss: 2 Kinderzimmer, 1 Schlafzimmer



### 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>	soweit erkennbar: rotes Klinkermauerwerk
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstüren aus Holz, Garagentor Annahme: Stahlsickentor
<i>Außenfenster</i>	soweit erkennbar: teilweise Aluminium- und Holzfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Betondachstein
<i>Dachaufbauten</i>	soweit erkennbar: straßenseitige Dachgaube am Haus Nr. 160
<i>Innenwände</i>	Annahme: massives Mauerwerk oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Annahme: Holztreppe

#### 3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	soweit erkennbar: straßenseitige Dachgaube am Haus Nr. 160
<i>Balkone / Loggien</i>	soweit erkennbar: nicht vorhanden
<i>Umwehungen</i>	unbekannt
<i>Fensterbänke</i>	soweit erkennbar: außen Beton, innen Naturstein
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	straßenseitig im EG: Kunststoff-Rollläden

#### 3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	Haus Nr. 159 soweit erkennbar: teilweise verputzt Haus Nr. 160 Annahme: verputzt und mit Tapete belegt
<i>Decken</i>	Haus Nr. 159 soweit erkennbar: verputzt Haus Nr. 160 Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Haus Nr. 159 soweit erkennbar: Estrich Haus Nr. 160 soweit erkennbar: mit beigen Fliesen belegt
<i>Treppenbeläge</i>	Haus Nr. 159 soweit erkennbar: Holzstufen Haus Nr. 160 Annahme: Holzstufen
<i>Türen u. Fenster</i>	unbekannt
<i>Art der Beheizung</i>	unbekannt; Annahme: Öl-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	unbekannt; Annahme: Öl-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	Annahme: vorhanden
<i>Strom</i>	Annahme: vorhanden
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Annahme: vorhanden
<i>Gas</i>	Annahme: nicht vorhanden

#### 3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	Annahme: 1 Badezimmer
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>san.-Gegenstände</i>	unbekannt
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt



### 3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	unbekannt
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>San.-Gegenstände</i>	unbekannt

### 3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	Annahme: 1 Küche
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt

### 3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	unbekannt
<i>Anzahl</i>	unbekannt
<i>Wände</i>	unbekannt
<i>Decken</i>	unbekannt
<i>Fußböden</i>	unbekannt
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt

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

<i>bes. Gebäudeteile</i>	Annahme: Anbauten
<i>bes. Einrichtungen</i>	unbekannt
<i>bes. Einbauten</i>	unbekannt
<i>bes. Bauteile</i>	soweit erkennbar: straßenseitige Dachgaube am Haus Nr. 160
<i>bes. Baukonstruk.</i>	unbekannt
<i>bes. Gestaltung</i>	unbekannt
<i>Kunstwerke</i>	unbekannt
<i>sonstiges</i>	

### 3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	soweit erkennbar: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Dach</i>	soweit erkennbar: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	soweit erkennbar: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Innenwände/-türen</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	Annahme: überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Fußböden</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		

## 3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

### 3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	unbekannt; Annahme Öl-Heizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt



Wartung | unbekannt

### 3.3.2 Warmwasserbereitung

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

### 3.3.3 sanitäre Installation

Baujahr / Montage | unbekannt  
 geändert im Jahr | unbekannt

### 3.3.4 Elektroinstallation

Baujahr / Montage | unbekannt  
 geändert im Jahr | unbekannt

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

bes. Haustechnik | unbekannt  
 Beförderungstechnik | unbekannt  
 Alarmsysteme | unbekannt  
 elektromech. Einr. | Annahme: elektr. Garagentor  
 medientechn. Einr. | unbekannt  
 sonstiges |

### 3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

Heizung	Annahme: überwiegend einfach	Standardstufe	2
sonstige Technik	Annahme: überwiegend mittel	Standardstufe	3
Standard gesamt	Der Ausstattungsstandard der technischen Anlagen wird insgesamt mit „überwiegend einfach bis mittel“ angenommen.		

## 3.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche	Beide Objekte liegen direkt an dem asphaltierten Geh/Radweg der vielbefahrenen Hauptstraße. Den Eingangsbereich und die mit Pflastersteinen belegte Zufahrt zur Garage von Haus 159, erreicht man durch ein schmiedeeisernes Tor. Den Eingangsbereich von Haus Nr. 160 erreicht man direkt über eine kleine Stufe.
Außenanlagen	An den Giebelseiten von Haus Nr. 159 sind größere Büsche und Bäume gepflanzt. An der Giebelseite von Haus Nr. 160 ist eine gepflasterte Einfahrt und ein Rasenstück angelegt. Annahme: Der hintere Bereich der beiden Grundstücke ist mit Hecken, Sträuchern und Bäumen bepflanzt. Die gesamten Außenanlagen machen, soweit erkennbar, einen vernachlässigten Eindruck.
Terrassenbereiche	Terrassenbereiche waren nicht erkennbar.
Hausanschlüsse	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

## 3.5 Zubehör

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



### 3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

#### 3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts kann lediglich nach äußerer Inaugenscheinnahme eingeschätzt werden, scheint grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch zu sein und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden.

#### 3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

In Ermangelung einer Besichtigungsmöglichkeit kann auch der Unterhaltungszustand lediglich nach äußerer Inaugenscheinnahme eingeschätzt werden.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass sich die Räumlichkeiten zumindest des Hauses Nr. 159 aber auch teilweise diejenigen des Hauses Nr. 160 im Zustand des begonnen, aber nicht abgeschlossenen Ausbaus befinden. Soweit erkennbar fehlen bereichsweise Boden-, Wand- und Deckenbeläge; ob und inwieweit die technische Gebäudeausrüstung vorhanden, vollständig oder funktionsfähig ist konnte nicht festgestellt 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:

Mangel / Schaden	Werteinfluss
- soweit erkennbar, erforderliche Fertigstellungsleistungen zum Innenausbau, geschätzt rund	110.000 €
- erheblicher Renovierungsstau außen (Fassade etc.), geschätzt rund	25.000 €
- vernachlässigte Außenanlagen, geschätzt rund	5.000 €

Insgesamt wird der Werteinfluss der Mängel und Schäden und des Renovierungs- und Fertigstellungsstaus auf rund 140.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

### 3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein überwiegend einfaches, baujahrtypisch geschnittenes, nicht fertiggestelltes, renovierungsbedürftiges Zweifamilienhaus in Bauart zweier Doppelhaushälften mit rund 217 m<sup>2</sup> Wohn- und rund 82 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie einer Garage in einfacher, lärmbelasteter aber durchgrünter 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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Zweifamilienhaus in Bauart zweier Doppelhaushälften entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 2.21 (Einfamilien-Doppelhaushälften mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie. Die Nebengebäude können keinem spezifischen Gebäudetyp zugeordnet werden und werden mit Normalherstellungskosten berechnet die sich üblicherweise für Garagen, kleine Lagergebäude etc. ergeben.</p>
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Zweifamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 40 Jahren erwartet. Hierfür muss allerdings unterstellt werden, dass das Bewertungsobjekt abschließend fertiggestellt und der Renovierungsstau behoben wird. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich sodann als fiktives Baujahr 1984, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von 860 €/m<sup>2</sup> BGF für das Zweifamilienhaus und in Höhe von rund 365 €/m<sup>2</sup> BGF für die Nebenanlagen. Die ermittelten Normalherstellungskosten sind gegebenenfalls mittels Korrekturfaktoren für Gebäudeart, Grundrissart und Wohnungsgröße dem Objekt anzupassen.</p>
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 6,25 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für das Zweifamilienhaus und mit rund 1,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche für die Nebenanlagen incl. Garage sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 21 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>



## 4.2 Grunddaten der Wertermittlung

### Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	163,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

### Regionalisierung:

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

### Daten der baulichen Anlagen:

#### Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Zweifamilienhaus als Doppelhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	zwei Doppelhaushälften	Typ nach NHK:	2.21
	Erd-, ausgebautes Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m <sup>2</sup> -Preis Anlage 1 in EUR/m <sup>2</sup> :	860,00		
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):	1984	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	40
<b>marktüblicher Ertrag je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>6,25</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>860,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,00		

#### Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Nebenanlagen		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Nebenanlagen	Typ nach NHK:	keiner
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel	Standardstufe:	3
BGF-m <sup>2</sup> -Preis Anlage 2 in EUR/m <sup>2</sup> :	365,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 2 (fiktiv):	1984	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	40
<b>marktüblicher Ertrag je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche:</b>	<b>1,50</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>365,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></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:	aus Flurstück 1270		rentierlich für Zweifamilienhaus	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		§ 34 BauGB, Satzung	
Teilflächengröße 1:	623,00	m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert 1:	205,00	EUR/m <sup>2</sup>		
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
Bodenwert je m <sup>2</sup> Teilfläche 1:	205,00	EUR/m <sup>2</sup>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	205,00	EUR / m <sup>2</sup>	* 623,00 m <sup>2</sup> = EUR	127.715,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	aus Flurstück 1270		rentierlich für Nebenanlagen	
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		§ 34 BauGB, Satzung	
Teilflächengröße 2:	77,00	m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert 2:	205,00	EUR/m <sup>2</sup>		
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
Bodenwert je m <sup>2</sup> Teilfläche 2:	205,00	EUR/m <sup>2</sup>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	205,00	EUR / m <sup>2</sup>	* 77,00 m <sup>2</sup> = EUR	15.785,00

Bezeichnung Teilfläche 3:	aus Flurstück 1270			
Qualität Teilfläche 3:	Gartenland			
Teilflächengröße 3:	178,00	m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert 3:	50,00	EUR/m <sup>2</sup>	25% Baulandwert	
Erschließungskosten 3:	hier keine			
Wertbeeinflussung:	hier keine			
Bodenwert je m <sup>2</sup> Teilfläche 3:	50,00	EUR/m <sup>2</sup>		
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	50,00	EUR / m <sup>2</sup>	* 178,00 m <sup>2</sup> = EUR	8.900,00

<b>Bodenwert gesamt</b>			<b>= EUR</b>	<b>152.400,00</b>
-------------------------	--	--	--------------	-------------------

**4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 152.000,00**

### 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.

<b>§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen</b>						<b>12 Monate</b>	
<b>Anlage 1</b>							
Zweifamilienhaus als Doppelhaus	217,00	qm	*	6,25	EUR/qm =	EUR	16.275,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR	16.275,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	17,00	%	*	16.275,00	EUR =	EUR	-2.766,75
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	16.275,00	EUR =	EUR	-325,50
Verwaltungskosten ca.	2,00	%	*	16.275,00	EUR =	EUR	-325,50
Bewirtschaftungskosten gesamt	21,00	%	*	16.275,00	EUR =	EUR	-3.417,75
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR	12.857,25
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 1270 mit 623 m <sup>2</sup> Größe bei 205 EUR/m <sup>2</sup> )							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	127.715,00	EUR =	EUR	-2.554,30
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR	10.302,95
Baujahr der Anlage: 1984; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 40 Jahre; LZ: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 27,36							
Ertragswert Anlage 1 (Zweifamilienhaus als Doppelhaus)				10.302,95	EUR	*	27,36
Baumängel und -schäden						EUR	281.888,71
Bodenwert Teilfläche 1						EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1						EUR	127.715,00
<b>Zweifamilienhaus als Doppelhaus incl. Bodenwertanteil</b>							<b>EUR 409.603,71</b>
<b>Anlage 2</b>							
Nebenanlagen	116,00	qm	*	1,50	EUR/qm =	EUR	2.088,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR	2.088,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	17,00	%	*	2.088,00	EUR =	EUR	-354,96
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	2.088,00	EUR =	EUR	-41,76
Verwaltungskosten ca.	2,00	%	*	2.088,00	EUR =	EUR	-41,76
Bewirtschaftungskosten gesamt	21,00	%	*	2.088,00	EUR =	EUR	-438,48
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR	1.649,52
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche aus Flurstück 1270 mit 77 m <sup>2</sup> Größe bei 205 EUR/m <sup>2</sup> )							
Liegenschaftszinssatz von	2,00	%	*	15.785,00	EUR =	EUR	-315,70
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR	1.333,82
Baujahr der Anlage: 1984; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 40 Jahre; LZ: 2 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 27,36							
Ertragswert Anlage 2 (Nebenanlagen)				1.333,82	EUR	*	27,36
Baumängel und -schäden						EUR	36.493,32
Bodenwert Teilfläche 2						EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2						EUR	15.785,00
<b>Nebenanlagen incl. Bodenwertanteil</b>							<b>EUR 52.278,32</b>
<b>Anlage 3</b>							
<b>nur Gartenlandanteil</b>							<b>EUR 8.900,00</b>
<b>errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>							<b>EUR 470.782,03</b>

**4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 470.000,00**



#### 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

Zweifamilienhaus als Doppelhaus	350,00 qm	*	860,00 EUR/qm	= EUR	301.000,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	7.525,00 EUR	= EUR	7.525,00
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1984; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 40 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	50 %			= EUR	-154.262,50
<b>Anlage 1 (Zweifamilienhaus als Doppelhaus, NHK-Typ: 2.21)</b>					<b>= EUR 154.262,50</b>
Indizierung von: 154.262,50 EUR	/ 90,05	*	163,30	= EUR	279.745,32
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	127.715,00
<b>Zweifamilienhaus als Doppelhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil</b>					<b>EUR 407.460,32</b>

##### Anlage 2

Nebenanlagen	145,00 qm	*	365,00 EUR/qm	= EUR	52.925,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	1.323,13 EUR	= EUR	1.323,13
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1984; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 40 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	50 %			= EUR	-27.124,06
<b>Anlage 2 (Nebenanlagen, NHK-Typ: keiner)</b>					<b>= EUR 27.124,06</b>
Indizierung von: 27.124,06 EUR	/ 90,05	*	163,30	= EUR	49.187,78
Baumängel und -schäden				= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 2				= EUR	15.785,00
<b>Nebenanlagen, indiziert, incl. Bodenwertanteil</b>					<b>EUR 64.972,78</b>

##### Anlage 3

<b>nur Gartenlandanteil</b>					<b>EUR 8.900,00</b>
-----------------------------	--	--	--	--	---------------------

<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag</b>	<b>EUR 481.333,10</b>
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 480.000,00



## 5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

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

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

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

**Dem Vergleichswertverfahren** ist in jedem Falle der Vorzug zu geben, da der so ermittelte Wert das direkte Marktverhalten widerspiegelt. Aus diesem Grunde und weil Grundstücke noch am besten direkt miteinander vergleichbar sind, werden Bodenrichtwerte meist im Vergleichswertverfahren ermittelt. Bei der Bewertung von baulichen Anlagen scheidet das 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 **470.000,00** EUR

**vorläufiger, unbelasteter Sachwert** auf den Stichtag rund **480.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als eigengenutztes oder eigennutzbare Zweifamilienhaus ein Sachwertobjekt. Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

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

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	480.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 140.000,00
<b>Zwischensumme:</b>	EUR	<b>340.000,00</b>

<b>Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf</b> (in Worten: dreihundertvierzigtausend EUR)	<b>EUR</b>	<b>340.000,00</b>
---	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.137
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		18,5

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, 10. Juni 2024



**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.

Die folgende Wohn- und Nutzflächenberechnung wurde aus der vorliegenden Bauantragsplanung berechnet; es konnte nicht überprüft werden, ob die Bauantragsplanung mit der Örtlichkeit übereinstimmt.

Flächen nach Planvorlagen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Wohnung Haus-Nr. 159						
Erdgeschoss						
Essdiele		0,970	3,710	3,480	12,523	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,000	1,500	-1,455	11,068
Wohnen		0,970	3,710	5,560	20,009	
zuzüglich		0,970	2,950	2,650	7,583	27,592
Küche		0,970	3,710	3,360	12,092	12,092
Kind (strassenseitig)		0,970	4,330	3,260	13,692	13,692
Flur		0,970	0,950	1,020	0,940	0,940
Schlafen		0,970	4,330	3,480	14,616	
abzüglich Flur		-0,970	1,030	1,100	-1,099	13,517
Bad		0,970	2,650	3,000	7,712	7,712
<b>Erdgeschoss gesamt</b>						<b>86,613</b>
Dachgeschoss						
Hobbyraum ohne Anrechnung auf WFI						
<b>Wohnung Haus-Nr. 159 gesamt</b>						<b>86,613</b>
Wohnung Haus-Nr. 160						
Erdgeschoss						
Diele		0,970	1,000	3,000	2,910	2,910
Flur		0,970	1,920	2,045	3,809	
abzüglich		-0,485	0,570	1,210	-0,335	
abzüglich		-0,970	0,150	1,210	-0,176	3,298
Wohnen		0,970	4,260	7,135	29,483	29,483
WC		0,970	1,920	1,450	2,700	2,700
Küche		0,970	3,600	3,250	11,349	
abzüglich		-0,970	0,550	0,850	-0,453	10,896
Essen		0,970	4,445	3,645	15,716	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,000	1,500	-1,455	14,261
<b>Erdgeschoss gesamt</b>						<b>63,548</b>
Dachgeschoss						
Schlafen		0,970	5,885	7,135	40,730	
abzüglich Bad		-0,970	2,125	1,875	-3,865	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,200	1,800	-2,095	34,770
Bad		0,970	2,010	1,760	3,431	3,431
Kind I		0,970	4,260	3,510	14,504	14,504
Kind II		0,970	4,260	3,510	14,504	14,504
<b>Dachgeschoss gesamt</b>						<b>67,209</b>
<b>Wohnung Haus-Nr. 160 gesamt</b>						<b>130,758</b>
					217,370	
<b>Wohnfläche Zweifamilienhaus als Doppelhaus gesamt:</b>					<b>217</b>	<b>qm</b>
Flächen nach Planvorlage						
Garage		1,000	7,020	5,460	38,329	
abzüglich Schräge		-0,500	7,020	1,230	-4,317	34,012



**Garage gesamt 34,012**

Flur zu Heizzentrale/Scheune	1,000	2,600	1,000	2,600	2,600
Heizzentrale/Scheune	1,000	9,230	5,340	49,288	49,288

**Heizzentrale/Scheune gesamt 51,888**

Zwischenbau (geschätzt)	1,000	5,200	5,800	30,160	30,160
-------------------------	-------	-------	-------	--------	--------

**Zwischenbau (geschätzt) gesamt 30,160**

				116,060	
<b>Nutzfläche Nebenanlagen gesamt:</b>				<b>116</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 folgende Brutto-Grundflächen- und Rauminhaltsberechnung wurde aus der vorliegenden Bauantragsplanung berechnet; es konnte nicht überprüft werden, ob die Bauantragsplanung mit der Örtlichkeit übereinstimmt.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Erdgeschoss	1,000000	1,000	19,580	7,865	2,780	153,997	1,000	428,111
zuzüglich	1,000000	1,000	7,320	5,740	2,780	42,017	1,000	116,807
Dachgeschoss	1,000000	1,000	19,580	7,865	0,500	153,997	1,000	76,998
Dachgeschoss (nur BRI, grob geschätzt)	1,000000		19,580	7,865	3,020		0,500	232,535
Gauben (nur BRI, grob geschätzt)	1,000000		10,625	4,700	1,000		1,000	49,938
						350,010		904,388

**qm BGF und cbm BRI Zweifamilienhaus als Doppelhaus gesamt:**

<b>350</b>	<b>904</b>
<b>qm BGF</b>	<b>cbm BRI</b>

Gebäudebereich (teils geschätzt):	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage und Heizzentrale/Scheune	1,000000	1,000	19,580	5,940	3,500	116,305	1,000	407,068
Zwischenbau	1,000000	1,000	5,700	5,800	3,500	33,060	1,000	115,710
abzüglich Schräge	1,000000	-0,500	7,320	1,140	3,500	-4,172	-1,000	-29,207
						145,193		493,571

**qm BGF und cbm BRI Nebenanlagen gesamt:**

<b>145</b>	<b>494</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 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2021 (BGBl. I S. 5252) geändert worden ist
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch
- Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land NRW (**BauO NRW 2018**) Vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- **DIN 277**
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertverordnung – **ImmoWertV**) vom 14.07.2021
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – **WertR 2006**),
- Erlass des BMBau vom 01-08-1997 / 01-09-1998 (Bekanntmachung der Normalherstellungskosten NHK 95),
- Bekanntmachung der Normalherstellungskosten **NHK 2000** des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vom 01-12-2001 (Aktualisierung und Fortschreibung der NHK 95)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – **SW-RL**)
- Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW)

### 6.4 verwendete Literatur

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

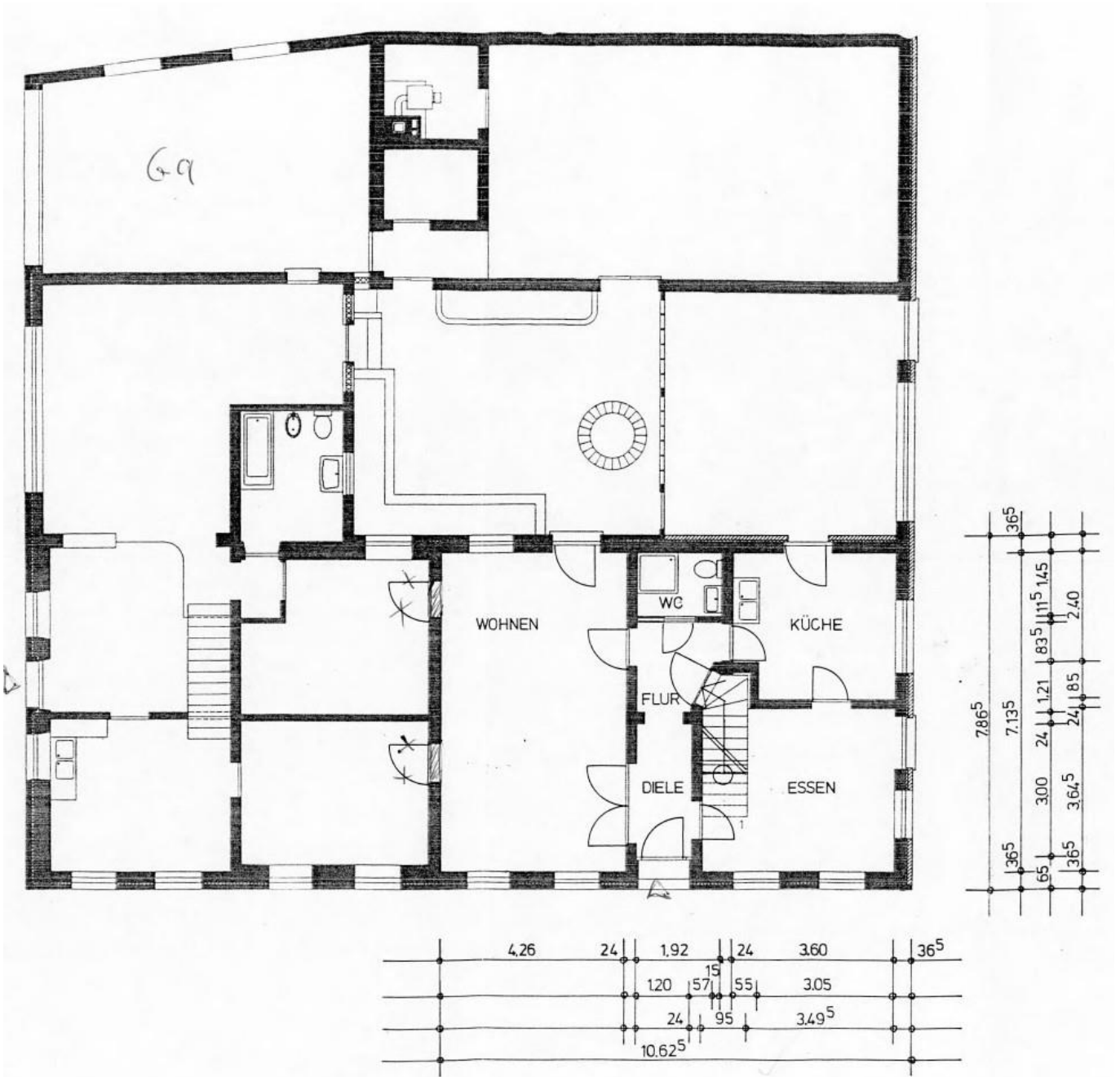
### 6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 18.04.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 19.04.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 23.04.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 18.04.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz 18.04.2024, gegebenenfalls verkleinert, vom 18.04.2024





Grundriss Erdgeschoss, ohne Maßstab:





Grundriss Dachgeschoss, ohne Maßstab:

