



GUTACHTEN

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

ETW Nr. 11, Anrather Straße 18 - 22 in 47877 Willich



Ansicht von der Industriestraße



Ansicht von der Anrather Straße

Verkehrswert zum 14.05.2024 : 150.000,00 EURO

Auftraggeber:

**Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld**

Geschäftsnummer: **420 K 63/23**

Gebäudeart:

**ETW im
Mehrfamilienhaus**

Wohnfläche:

~ 89 m²

Nutzfläche:

Stellplätze:

Sonstige Flächen:

Grundbuch von:

Willich

Blatt-Nr.:

3514

Eigentümer/innen:

wird hier nicht benannt

Gemarkung:

Willich

Flur:

28

Flurstück(e):

474

Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):

~ 82 m² (321/10.000 MEA von 2.554 m²)

Es bestehen:

☐
☒
☐

Rechte
Lasten, Beschränkungen
Baulasten

☐
☒
☐

sozialrechtliche Bindungen
Mietvertrag
Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1.	AUFTRAG	3
2.	GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1	Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2	allgemeine Lage-Daten	4
2.3	Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4	Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5	weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6	Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3.	BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1	Allgemeines	8
3.2	Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1	Ausführungen	9
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	9
3.2.5	Toiletten	10
3.2.6	Küchen	10
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	10
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	10
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	11
3.3.1	Heizungsanlage	11
3.3.2	Warmwasserbereitung	11
3.3.3	sanitäre Installation	11
3.3.4	Elektroinstallation	11
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	11
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	11
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Zubehör	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: 43209)

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



1. AUFTRAG

Auftraggeber:	Amtsgericht Krefeld Zwangsversteigerungsabteilung Preußenring 49 47798 Krefeld	Geschäftsnummer: 420 K 63/23
Verwendung:	Zwangsversteigerungsverfahren Das Gutachten darf nur für den genannten Zweck verwendet werden. Eine Haftung des Verfassers gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.	
Bewertungs- grundlagen: (objekt- bezogen)	Dokument: - Grundbuchauszug - Angaben aus dem Baulastenverzeichnis - Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) - Angaben zum Abrechnungsstand der Erschließungskosten - Angaben aus dem Altlastenkataster - Angaben aus der Bodenrichtwertkarte und des Gutachterausschusses - sonstige erforderliche Daten des Gutachterausschusses - Angaben aus dem Bodenrichtwertsystem des Landes NRW, BORIS - Angaben zur baurechtlich möglichen Ausnutzung des Grundstückes - Angaben aus der Hausakte des Bauordnungsamtes - Bauzeichnungen im M 1:100 - Mietpreisspiegel - Angaben des Amtes für Wohnungswesen	vom: 08.01.2024 26.04.2024 26.04.2024 26.04.2024 26.04.2024 14.05.2024 21.05.2024
Besichtigung:	14.05.2024, 22.05.2024	
Teilnehmer:	- Mieter der Wohnung - Stefan Mengden – Sachverständiger - Mitarbeiterin des Sachverständigen	
Bei der Besichtigung wurden:	- die zur Verfügung gestellten, o.g. objektbezogenen Bewertungsunterlagen verifiziert und bei Bedarf ergänzt oder geändert, - die für die Bewertung relevanten Daten und Fakten aufgenommen und - verschiedene Fotografien des Objektes gemacht.	
Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:	Zubehör gem. §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen Zur Heizung konnten keine genaueren Informationen beigebracht werden. Ein Beschlussbuch wurde seitens der Verwaltung nicht vorgelegt.	



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> ETW im Mehrfamilienhaus	<i>Wohnfläche:</i> ~ 89 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> ---	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Willich	<i>Blatt-Nr.:</i> 3514	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Willich	<i>Flur:</i> 28	<i>Flurstück(e):</i> 474	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> ~ 82 m² (321/10.000 MEA von 2.554 m²)	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Willich (ca. 22.500 Einwohner) der Stadt Willich (ca. 53.00 Einwohner) in einem überwiegend durch Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung geprägten Gebiet. Das Gewerbegebiet Stahlwerk Becker befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Stadt Willich verfügt über 4 Ortsteile (Willich, Anrath, Schiefbahn, Neersen) und gehört zum Kreis Viersen. Das Ortszentrum Willichs mit Einkaufsmöglichkeiten etc. befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung. Kindergärten und Schulen sowie das Schwimmbad „De Bütt“ erreicht man in ca. 2 km. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar. Die Lage in Willich ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte Krefeld, Mönchengladbach und Düsseldorf, der Autobahnanschluss A 44 ist ca. 4 km entfernt. Das benachbarte Venlo (NL) ist ca. nach 35 km erreichbar. Durch die ländliche Umgebung rund um Willich ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben.
-------------------------	---

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	14.05.2024
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1973 angegeben.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, 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. WI_03	<i>Ausweisungen</i>	Wohngebiet; zweigeschossige, offene Bauweise; Einzel- und Doppelhäuser; Reihenhäuser und Zeilen bis 50m; bebaubare Fläche (Grundflächenzahl GRZ) 3/10 (0,3); 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>	<i>Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist Folgendes eingetragen:</i> „321/10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück: Willich, Flur 28, Flurstück 474, Anrather Straße 18-22, Größe 2.554 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der im 4. Obergeschoss hinten links gelegenen Wohnung mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet. Das Miteigentum ist beschränkt durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte, eingetragen in den Blättern 2504-3513 und 3515-3539. Es ist eine Gebrauchsregelung gemäß § 15 WEG vereinbart. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 13. Juni 1983 Bezug genommen. Einge­tragen unter Übertragung des Miteigentumsanteils von Blatt 0157 bei Anlegung dieses Blattes am 23. September 1983.“		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	<i>In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen:</i> „Eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Errichtung und Unterhaltung eines Gasreglerschranks, sowie das Recht zum Verlegen und Unterhalten von Rohrleitungen) für die Stadtwerke Willich GmbH in Willich. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 25. Januar 1982 eingetragen am 12. Februar 1982 in Blatt 0157 und auf die für die Miteigentumsanteile angelegten, im Bestandsverzeichnis genannten Grundbuchblätter übertragen am 23. September 1983.“ Der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs wird hier kein Werteinfluss beigemessen, da sie die Ertragsfähigkeit oder Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts nicht oder nicht maßgeblich beeinflusst.		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Willich, Fachbereich Bauen und Wohnen teilt am 26.04.2024 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 21.05.2024 mit, dass laut Auskunft der NRW. Bank das Objekt „Anrather Straße 18 – 22 in Willich“ dort nicht bekannt ist und somit keine öffentliche Bindung besteht.		
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Anrather Straße/Industriestraße erschlossen. Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straßen teilt am 26.04.2024 mit, dass das ... Grundstück an zwei öffentlichen Straßen liegt. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines		



Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereichs nach dem §§ 136, 164 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum heutigen Tage gültigen Fassung.

Die Stadt Willich bescheinigt, dass für das Grundstück

- ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff BauGB nicht mehr zu zahlen ist, weil die Straße hergestellt bzw. vorhandene Erschließungsanlagen nach § 242 BauGB sind.

- ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NW) zukünftig für die Anrather Straße und die Industriestraße nicht mehr zu zahlen ist. Für 2024/2025/2026 ist ein Kanal- und Straßenausbau der Anrather- und Industriestraße geplant. Der Landtag hat am 28.02.2024 das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen in NRW beschlossen. Dieses Gesetz gilt für die Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 vom Planungsausschuss beschlossen wurden. Der Ausbau der Straße Industriestraße wurde noch nicht vom Planungsausschuss beschlossen und fällt daher unter dieses Gesetz mit dem Beitragserhebungsverbot; 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

Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Telefon.

Die Stadt Willich, Fachbereich Landschaft und Straßen teilt am 26.04.2024 mit, dass das ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist. Im Zuge des obengenannten Ausbaus werden auch die private Grundstücksanschlussleitungen nach Schäden durchfahren und überprüft. Es handelt sich um die Leitungen vom Hauptkanal bis zur Grundstücksgrenze. Bei defekten oder zusätzlichen Anschlüssen erfolgt für den Grundstückseigentümer eine kostenersatzpflichtige Instandsetzung in Höhe des tatsächlich entstehenden Aufwandes; 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 Anrather Straße/Industriestraße ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und öffentlichen Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.

Grundstücksform

Das Grundstück ist vieleckig geschnitten.

Bodenbeschaffenheit

Der Kreis Viersen, Fachbereich Amt für Umweltschutz teilt am 26.04.2024 mit, dass das ... Grundstück nach dem derzeitigen Stand nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das o.g. 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 270 €/m ² für ein Grundstück im Mischgebiet bei ein- bis siebengeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 und einer Grundstücksgröße von rund 1.000 m ² ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschafts- zinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Liegenschaftszinssatz von 1,9 % für vermietetes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,9 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, unter Berücksichtigung von Lage, Ausstattungsklasse und Art des Bewertungsobjekts, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Rohertragsfaktor von 25,7 für Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 8,1 Punkten angegeben.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 90,05 2024 = 163,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2024)
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2024 einen Vergleichswert in Höhe von rund 2.180 €/m ² für Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu Umrechnungsfaktoren zur Anpassung an das Bewertungsobjekt angegeben. Die Summation der Umrechnungsfaktoren für Gebäudealter, Mietsituation, Wohnfläche, Ausstattungsklasse, Geschosslage, Balkon, Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude und Gebietsgliederung ergibt einen Gesamtfaktor von rund 0,85. Der Vergleichswert wird mit rund (2.180 €/m ² * 0,85) 1.850 €/m ² angenommen.



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>	Eigentumswohnung Nr. 11 im 4. Obergeschoss hinten links des Hauses Anrather Str. 18-22; gemäß der eingesehenen Teilungserklärung ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet; es gibt gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume. Der siebengeschossige Wohnkomplex besteht aus insgesamt 31 Wohneinheiten, 41 PKW-Einstellplätzen, 4 Ladenlokalen und 1 Gaststätte.
<i>Geschosszahl</i>	sieben Vollgeschosse
<i>Art der Nutzung</i>	EG – Gewerbenutzung 1.OG – 6.OG Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1973 angegeben. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	ETW Nr. 11 (im 4. Obergeschoss): Diele, Wohnzimmer, Loggia, Kinderzimmer, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer
<i>verbesserungsfähig</i>	nicht erforderlich



3.2 Bauwerk - Baukonstruktion

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

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

3.2.1 Ausführungen

<i>Umfassungswände</i>	Stahlbeton
<i>Fassade</i>	mit Waschbetonplatten verkleidet
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glasfüllung Wohnungseingangstüren aus Holzwerkstoff Brandschutztüren, wo erforderlich
<i>Außenfenster</i>	Kunststofffenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Flachdach
<i>Dachdeckung</i>	bituminöse Abdichtung
<i>Dachaufbauten</i>	Annahme: Aufzugsüberfahrt und Entlüftungsanlagen
<i>Innenwände</i>	massiv und Gipskartonplatten
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton

3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	Annahme: Aufzugsüberfahrt und Entlüftungsanlagen
<i>Balkone / Loggien</i>	1 Loggia
<i>Umwehrungen</i>	Stahlgeländer mit Stahlrohrhandlauf im Treppenhaus Brüstungsgeländer an Loggia
<i>Fensterbänke</i>	außen: Betonwerkstoff, innen: Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Kunststoff-Rollläden
<i>Sonstiges</i>	

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	verputzt, mit Raufaser belegt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	teilweise Parkett, PVC, Mosaikfliesen im Badezimmer
<i>Treppenbeläge</i>	Bodenbeschichtung, soweit erkennbar aus Epoxidharz
<i>Türen u. Fenster</i>	Holzwerkstofftüren in entspr. Umfassungszargen, Kunststofffenster isolierverglast
<i>Art der Beheizung</i>	zentrale Beheizung über Gasheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Durchlauferhitzer
<i>Wasser</i>	in Küche und Badezimmer
<i>Strom</i>	in allen Räumen
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	nicht vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	mit hellen Fliesen deckenhoch belegt
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit Mosaikfliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Waschtisch, Badewanne und Stand-WC
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper
<i>Sonstiges</i>	Beschädigungen an den Wandfliesen nach Arbeiten an der Installation; massiver Schimmelbefall an Wänden und Decken



3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	keine separate Gäste-Toilette vorhanden
---------------	---

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	mit Tapete und Fliesen belegt
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit PVC belegt
<i>Einrichtungen</i>	Heizkörper

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Anzahl</i>	1 Abstellraum
<i>Wände</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	PVC

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

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

3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	überwiegend einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend mittel, teils gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Sanitäreinrichtung</i>	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

Art	Gas-Zentralheizung
Hersteller	unbekannt
Baujahr / Montage	unbekannt
Wärmeübertragung	unbekannt
geändert im Jahr	unbekannt
Wartung	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

Hersteller	Stiebel Eltron
Baujahr / Montage	Durchlauferhitzer
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	keine
Beförderungstechnik	Fahrstuhl vom Kellergeschoss bis in das 7. OG, Baujahr 2019
Alarmsysteme	keine
elektromech. Einr.	keine
medientechn. Einr.	Gegensprech- und Türöffnungsanlage

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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

3.4 Außenanlagen

Eingangsbereiche	Von der Anrather- und Industriestraße führt ein mit Gehwegplatten belegter Weg um das Haus herum und bis zur Hauseingangstür. Über eine kleine Stufe gelangt man auf das überdachte Hauseingangspodest aus Natursteinplatten.
Außenanlagen	Der Außenbereich ist mit Gehwegplatten belegt und mit Pflanzbeeten rund um das Haus angelegt. Die PKW-Stellplätze hinter dem Haus, sind nicht befestigt.
Terrassenbereiche	Den Eigentumswohnungen sind keine Terrassenbereiche zugeordnet.
Hausanschlüsse	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör



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

3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

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

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

Im Wohnungseigentum finden sich jedoch im Badezimmer Fliesenbeschädigungen nach offenbar erfolgten Reparaturarbeiten an der Installation.

Außerdem sind die nicht gefliesten Wandbereiche und die Decke massiv von Schimmel befallen; eine motorische Entlüftung ist nicht vorhanden.

Im Übrigen ist im Wohnungseigentum ein mittlerer Renovierungsstau festzustellen.

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:

- Fliesenschäden im Badezimmer
- Schimmelbefall im Decken- und Wandbereich des Badezimmers
- mittlerer Renovierungsstau (Böden, Decken, Wände)

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden und des Renovierungsstau wird hier auf rund 15.000 € geschätzt.

Die Mängel und Schäden sind außergewöhnlich und müssen hier unmittelbar behoben werden, um die Wohnung ertragbringend vermieten zu können. Vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Beseitigung der Mängel und Schäden in den im Ertragswertverfahren ausgewiesenen Instandhaltungskosten ausreichend berücksichtigt ist; sie werden daher in allen Ermittlungsverfahren bei der Verkehrswertfindung als besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene, renovierungsbedürftige Eigentumswohnung mit rund 89 m² Wohnfläche in mittlerer Lage von Willich.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	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.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Mehrfamilienhaus entspricht weitestgehend dem Gebäudetyp 14.3 (Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an das Sachwertmodell werden Besonderheiten in der Ausführung (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, ausgebauter Spitzboden, fehlender Drempe etc.) durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,96 für die geschätzte, mittlere Wohnungsgröße von rund 75 m² und von 0,94 für die fünfspannige Grundrissanlage 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 Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Mehrfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 30 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1974, 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 755 €/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 7,50 €/m² Wohnfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 22 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.
<i>Hausgeld</i>	Nach Angabe der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld monatlich 517,00 €, darin sind die umlagefähigen Kosten wie z.B. Heizkosten enthalten.



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:	ETW 11 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0321
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhaus mit mehr als 20 WE	Typ nach NHK:	14,3
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend einfach bis mittel	Standardstufe:	2 - 3
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	755,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 75 m²	Korrekturfaktor:	0,96
Grundrissart:	fünfspännig	Korrekturfaktor:	0,94
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1974	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	30
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	1.850,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	7,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	681,31	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		

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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 474	0,0321	MEA am Grundstück	
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		W; II; o; GRZ 0,3	
Teilflächengröße 1:	82,00	m²	0,0321	MEA an m² 2.554,00
Bodenrichtwert 1:	270,00	EUR/m²	MI; I-VII; GFZ 1,0; 1.000 m²	
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt		
Wertbeeinflussung:	hier keine			
Bodenwert je m² Teilfläche 1:	270,00	EUR/m²		
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	270,00	EUR / m²	*	82,00 m² = EUR 22.140,00

Bodenwert gesamt	= EUR	22.140,00
-------------------------	--------------	------------------

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Miteigentumsanteils gesamt rund: EUR 22.000,00



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert. Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen. Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen

Anlage 1

ETW 11 im Mehrfamilienhaus 89,00 qm * 1.850,00 EUR/qm = EUR 164.650,00

§ 24, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert	EUR	164.650,00
Baumängel und -schäden	EUR	hier keine
ETW 11 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil	EUR	164.650,00

errechneter Vergleichswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	164.650,00
---	------------	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: **EUR 165.000,00**

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

ETW 11 im Mehrfamilienhaus 89,00 qm * 7,50 EUR/qm = EUR 8.010,00

§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen EUR 8.010,00

§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten

Instandhaltungskosten ca.	16,00 %	*	8.010,00 EUR	=	EUR	-1.281,60
Mietausfallwagnis ca.	2,00 %	*	8.010,00 EUR	=	EUR	-160,20
Verwaltungskosten ca.	4,00 %	*	8.010,00 EUR	=	EUR	-320,40
Bewirtschaftungskosten gesamt	22,00 %	*	8.010,00 EUR	=	EUR	-1.762,20

Grundstücksreinertrag gesamt EUR 6.247,80

Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 474 mit 82 m² Größe bei 270 EUR/m²)

Liegenschaftszinssatz von 1,50 % * 22.140,00 EUR = EUR -332,10

Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt EUR 5.915,70

Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 30 Jahre; LZ: 1,5 %

Der Barwertfaktor beträgt: 24,02

Ertragswert Anlage 1 (ETW 11 im Mehrfamilienhaus)	5.915,70 EUR	*	24,02	EUR	142.095,11
Baumängel und -schäden				EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				EUR	22.140,00

ETW 11 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil **EUR 164.235,11**

errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR	164.235,11
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: **EUR 165.000,00**



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

ETW 11 im Mehrfamilienhaus 165,00 qm * 681,31 EUR/qm = EUR 112.416,15

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p * 2.810,40 EUR = EUR 2.810,40

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1974; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 30 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 63 % = EUR -72.592,73

Anlage 1 (ETW 11 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 14.3) = EUR 42.633,82

Indizierung von: 42.633,82 EUR / 90,05 * 163,30 = EUR 77.313,75

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 22.140,00

ETW 11 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 99.453,75

vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag	EUR 99.453,75
---	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 100.000,00



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 Vergleichsverfahren allerdings häufig an der nicht ausreichenden Datenbasis und daran, dass Gebäude nur in den seltensten Fällen direkt miteinander vergleichbar sind.

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

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

unbelasteter Vergleichswert auf den Stichtag rund **165.000,00 EUR**

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **165.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **100.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als vermietetes Wohnungseigentum ein Ertragswertobjekt.
Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils rund:	EUR	165.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	-15.000,00
Zwischensumme:	EUR	150.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	150.000,00
(in Worten: einhundertfünfzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.685
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		18,7

Vorstehendes Gutachten ist unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstattet worden.
Die Haftung beschränkt sich auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz.

Erstattet in Krefeld, am Sonntag, 16. 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.

Flächen	Raumnr.	Fak	Breite	Länge	E-qm	G-qm
Diele		0,970	4,660	2,330	10,532	10,532
Essen		0,970	2,280	4,880	10,793	10,793
Bad		0,970	2,280	2,100	4,644	4,644
Küche		0,970	2,280	2,280	5,042	5,042
Kind		0,970	4,660	3,530	15,956	15,956
Eltern		0,970	3,410	4,710	15,579	15,579
Wohnen		0,970	4,660	5,030	22,737	22,737
Loggia dazu zu 1/2		0,485	1,535	4,660	3,469	3,469

88,753

Wohn- / Nutzfläche ETW 11 im Mehrfamilienhaus gesamt:

89

qm

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

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

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	0,032100	1,000	14,090	32,840	2,500	14,853	1,000	37,133
zuzüglich	0,032100	1,000	8,410	21,590	2,500	5,828	1,000	14,571
zuzüglich	0,032100	1,000	9,715	34,715	2,500	10,826	1,000	27,065
abzüglich	0,032100	-1,000	7,160	2,570	2,500	-0,591	-1,000	-1,477
abzüglich	0,032100	-1,000	10,000	0,750	2,500	-0,241	-1,000	-0,602
abzüglich	0,032100	-1,000	6,535	2,500	2,500	-0,524	-1,000	-1,311
abzüglich	0,032100	-1,000	1,875	18,465	2,500	-1,111	-1,000	-2,778
abzüglich	0,032100	-1,000	0,535	3,410	2,500	-0,059	-1,000	-0,146
Erdgeschoss	0,032100	1,000	14,090	32,840	3,500	14,853	1,000	51,986
zuzüglich	0,032100	2,000	1,875	5,340	3,500	0,643	1,000	1,125
zuzüglich	0,032100	1,000	3,750	21,590	3,500	2,599	1,000	9,096
zuzüglich	0,032100	1,000	4,660	14,090	3,500	2,108	1,000	7,377
zuzüglich	0,032100	1,000	9,715	29,715	3,500	9,267	1,000	32,433
abzüglich	0,032100	-1,000	7,160	3,750	3,500	-0,862	-1,000	-3,017
abzüglich	0,032100	-1,000	3,750	2,500	3,500	-0,301	-1,000	-1,053
abzüglich	0,032100	-1,000	2,070	5,340	3,500	-0,355	-1,000	-1,242
abzüglich	0,032100	-1,000	2,410	3,410	3,500	-0,264	-1,000	-0,923
Obergeschosse	0,032100	6,000	28,465	21,590	2,750	118,364	6,000	325,501
zuzüglich	0,032100	12,000	1,875	5,340	2,750	3,857	12,000	10,606
zuzüglich	0,032100	6,000	5,965	2,500	2,750	2,872	6,000	7,898
zuzüglich	0,032100	6,000	1,875	5,340	2,750	1,928	6,000	5,303
abzüglich	0,032100	-6,000	8,410	2,500	2,750	-4,049	-6,000	-11,136
abzüglich	0,032100	-6,000	3,410	1,250	2,750	-0,821	-6,000	-2,258
abzüglich	0,032100	-6,000	4,660	5,000	2,750	-4,488	-6,000	-12,341
abzüglich	0,032100	-6,000	6,025	2,500	2,750	-2,901	-6,000	-7,978
abzüglich	0,032100	-6,000	7,280	3,750	2,750	-5,258	-6,000	-14,459
abzüglich	0,032100	-6,000	4,660	1,250	2,750	-1,122	-6,000	-3,085
abzüglich	0,032100	-6,000	0,625	1,250	2,750	-0,150	-6,000	-0,414
						164,902	465,875	
qm BGF und cbm BRI ETW 11 im Mehrfamilienhaus gesamt:						165	466	
						qm BGF	cbm BRI	



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

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

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 26.04.2024
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 26.04.2024
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 26.04.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.05.2024
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 26.04.2024





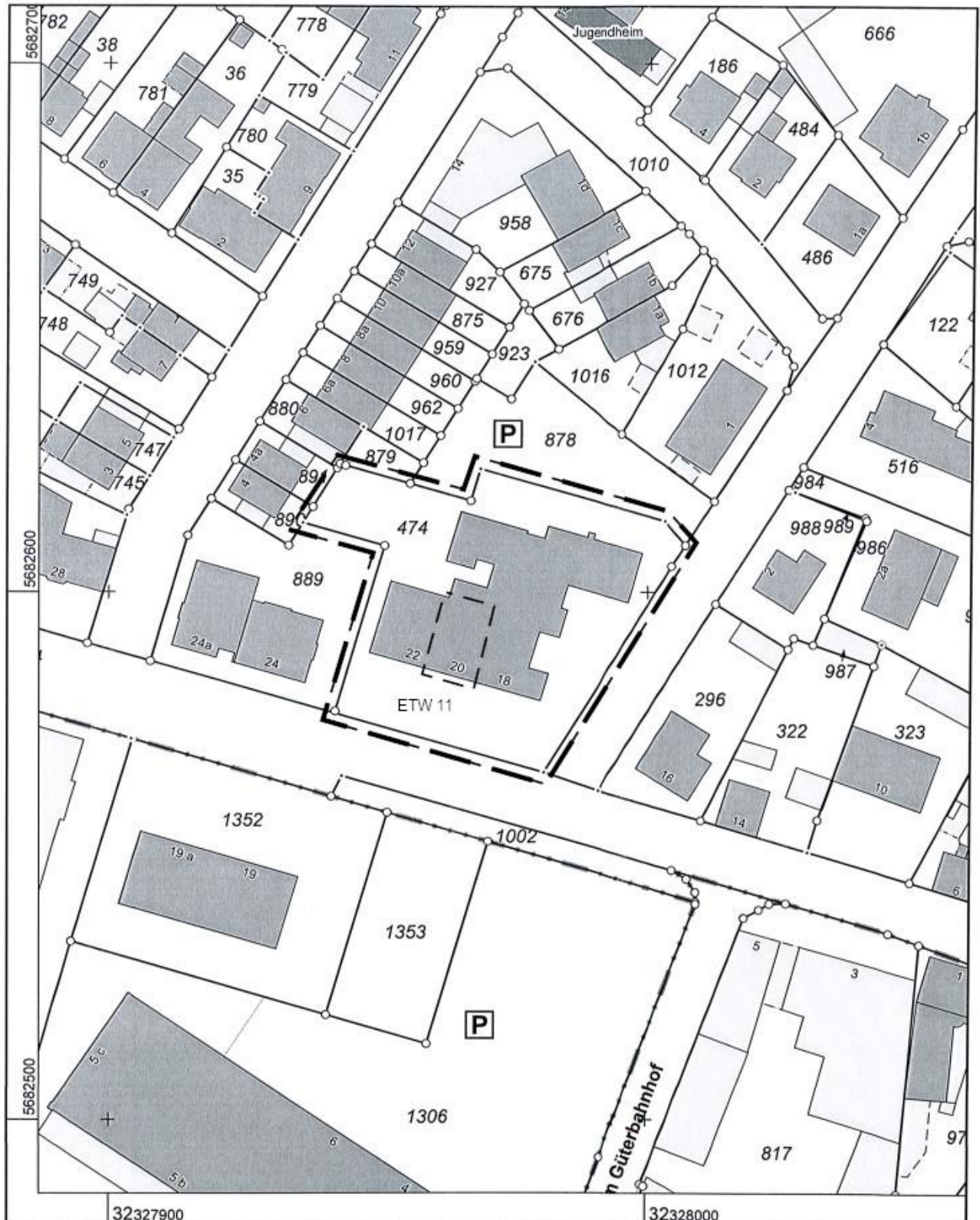
Kreis Viersen Katasteramt

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 474
Flur: 28
Gemarkung: Willich
Anrather Straße 20 u.a., Willich

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 26.04.2024

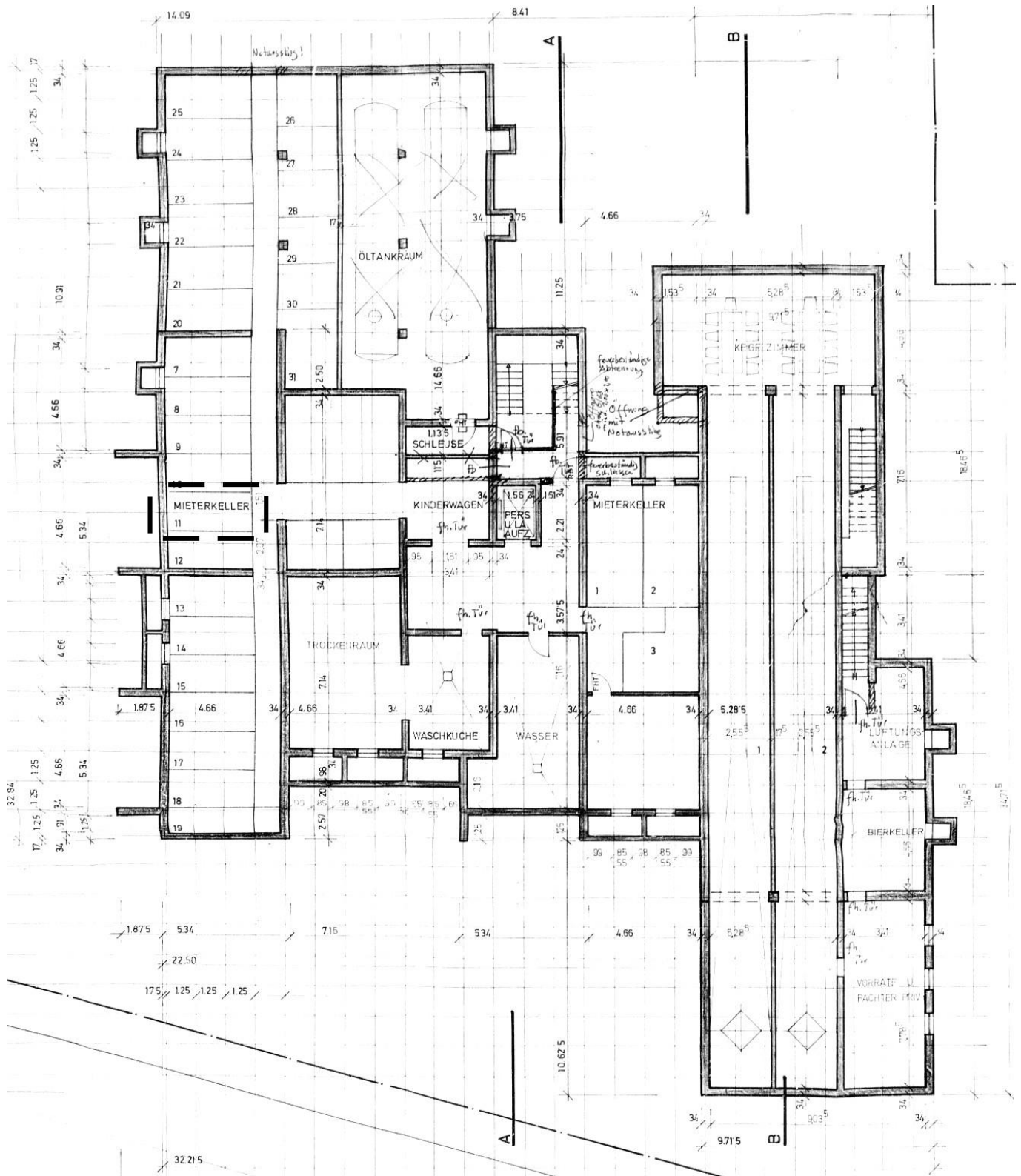


Maßstab 1 : 1000

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

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

Grundriss Kellergeschoss mit Darstellung des Kellerraums Nr. 11, ohne Maßstab:





Grundriss 4. Obergeschoss mit Darstellung der Lage der Wohnung Nr. 11, ohne Maßstab:

