



# G U T A C H T E N

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

## Eigentumswohnung B11, Kornstrasse 7-9 in 47918 Tönisvorst

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



Sicht von der Hauseingangsseite



Gartenseitige Ansicht ( mit Markierung der Wohnung )

**Verkehrswert zum 01.01.2024 : 110.000,00 EURO**

**Auftraggeber:** Amtsgericht Kempen  
 Zwangsversteigerungsabteilung  
 Hessenring 13  
 47906 Kempen

**Geschäftsnummer:** 035 K 008/23

<b>Gebäudeart:</b> ETW im Mehrfamilienhaus	<b>Wohnfläche:</b> ~ 60 m <sup>2</sup>	<b>Nutzfläche:</b> ---	<b>Stellplätze:</b> ---	<b>Sonstige Flächen:</b> ---
--	---	---------------------------	----------------------------	---------------------------------

<b>Grundbuch von:</b> St. Tönis	<b>Blatt-Nr.:</b> 1335	<b>Eigentümer/innen:</b> wird hier nicht benannt
------------------------------------	---------------------------	---

<b>Gemarkung:</b> St. Tönis	<b>Flur:</b> 9	<b>Flurstück(e):</b> 660 661	<b>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</b> ~87 m <sup>2</sup> ( 625/10.000 MEA von 1392 m <sup>2</sup> ) ~10 m <sup>2</sup> ( 625/10.000 MEA von 153 m <sup>2</sup> )
--------------------------------	-------------------	------------------------------------	--

**Es bestehen:**

<input type="checkbox"/> Rechte	<input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen
<input checked="" type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen	<input 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	8
3.2.1	Ausführungen	8
3.2.2	äußere Ausstattung	9
3.2.3	innere Ausstattung	9
3.2.4	Bäder	9
3.2.5	Toiletten	9
3.2.6	Küchen	9
3.2.7	sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung	9
3.2.8	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks	9
3.2.9	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.3	Bauwerk – technische Anlagen	10
3.3.1	Heizungsanlage	10
3.3.2	Warmwasserbereitung	10
3.3.3	sanitäre Installation	10
3.3.4	Elektroinstallation	10
3.3.5	sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen	10
3.3.6	Zusammenfassung des Ausstattungsstandards	10
3.4	Außenanlagen	11
3.5	Zubehör	11
3.6	Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3.6.1	baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	11
3.6.2	Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	11
3.6.3	vorhandene Mängel	11
3.7	Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	11
<b>4.</b>	<b>BERECHNUNGEN</b>	<b>12</b>
4.1	Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	12
4.2	Grunddaten der Wertermittlung	13
4.3	Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	13
4.4	Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
4.5	Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	14
4.6	Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	15
<b>5.</b>	<b>VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	<b>16</b>
5.1	Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	16
5.2	Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	16
<b>6.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>17</b>
6.1	Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	17
6.2	Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	17
6.3	beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	18
6.4	verwendete Literatur	18
6.5	Anlagen (nicht in der pdf-version)	18

Seitenzahl: 28 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 41252)

Ausfertigungen: 7 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



## 1. AUFTRAG

<i>Auftraggeber:</i>	<b>Amtsgericht Kempen Zwangsversteigerungsabteilung Hessenring 13 47906 Kempen</b>	<i>Geschäftsnummer:</i> <b>035 K 008/23</b>
<i>Verwendung:</i>	Zwangsversteigerungsgutachten zum Zwecke der 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> 29.08.2023 21.11.2023 20.11.2023 21.11.2023 21.11.2023        05.12.2023   23.01.2024
<i>Besichtigung:</i>	29.11.23 und 13.12.2023 Eine Besichtigung der Wohnung von innen war nicht möglich	
<i>Teilnehmer:</i>	- Herr Stefan Mengden – Sachverständiger ( am 29.11.2023 und 13.12.2023 ) - Frau Andrea Mengden – Mitarbeiterin des Sachverständigen ( am 29.11.2023 und 13.12.2023 )	
<i>Bei der Besichtigung wurden:</i>	- 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.	
<i>Besonderheiten hinsichtlich des Auftrags:</i>	Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB ist in die Wertermittlung mit einzubeziehen.  Eine eingehende Besichtigung der Wohnung von innen zum Zwecke der Tatsachenfeststellung konnte nicht erfolgen.  Daher erfolgte die Wertermittlung auf der Grundlage des äußeren Eindrucks und der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte und der Teilungserklärung.	



## 2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

### 2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> <b>ETW im Mehrfamilienhaus</b>	<i>Wohnfläche:</i> <b>~ 60 m<sup>2</sup></b>	<i>Nutzfläche:</i> <b>---</b>	<i>Stellplätze:</i> <b>---</b>	<i>Sonstige Flächen:</i> <b>---</b>
<i>Grundbuch von:</i> <b>St. Tönis</b>	<i>Blatt-Nr.:</i> <b>1335</b>	<i>Eigentümer/innen:</i> <b>wird hier nicht benannt</b>		
<i>Gemarkung:</i> <b>St. Tönis</b>	<i>Flur:</i> <b>9</b>	<i>Flurstück(e):</i> <b>660 661</b>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> <b>~87 m<sup>2</sup> ( 625/10.000 MEA von 1392 m<sup>2</sup> ) ~10 m<sup>2</sup> ( 625/10.000 MEA von 153 m<sup>2</sup> )</b>	

### 2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil St. Tönis (ca. 23.000 Einwohner) der Stadt Tönisvorst (ca. 30.000 Einwohner) in einem Gebiet, das überwiegend durch Geschäfts- und Mehrfamilienhaus-Bebauung geprägt ist. Im Umkreis von 1–2 km erreicht man Kindergärten, Schulen, Geschäfte, Ärzte, Verwaltungseinrichtungen, das Schwimmbad H <sub>2</sub> O und das Krankenhaus. Die Entfernung zur Straßenbahnhaltestelle, die St. Tönis mit Krefeld verbindet, beträgt ca. 300 m, die nächste Bushaltestelle erreicht man in ca. 150 m. Durch das gut ausgebaute Landstraßennetz sind Städte wie Krefeld, Kempen, Viersen und das benachbarte Holland leicht erreichbar; die Entfernung zum Autobahnanschluss Richtung Köln, Düsseldorf oder Aachen beträgt ca. 3 km.
-------------------------	---

### 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>	01.01.2024
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 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 29 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1973, 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.Tö-6C	<i>Ausweisungen</i>	reines Wohngebiet; zweigeschossige, offene Bauweise, Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,8; Baugrenzen
	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 Wohnungsgrundbuches ist Folgendes eingetragen: „625/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung St. Tönis, Flur 9, Flurstück 660/661 Kornstraße 7 u. 9, Größe 1392/153 m <sup>2</sup> verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss links und einem Kellerraum ( Nr. B 11) des Aufteilungsplans. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen ( eingetragen in den Blättern xxx bis xxx ausschließlich dieses Blattes ) beschränkt. Es sind Gebrauchsregelungen gemäß § 15 WEG getroffen. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhaltes des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 21. Januar 1972 Bezug genommen. Eingetragen am 3. März 1972.“		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Wohnungsgrundbuches ist Folgendes eingetragen: „Grunddienstbarkeit – Geh, Fahr- und Schürgerecht – für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks St. Tönis, Flur 9, Flurstück 662 ( St. Tönis Blätter 1311 bis 1324 ). Das Bestehen des Rechts ist bei dem herrschenden Grundstück vermerkt. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. November 1971 eingetragen am 3. März 1972.“  Der hier eingetragenen Belastung wird keinen Werteinfluss beigemessen, da hierdurch die bauliche und wirtschaftliche Nutzbarkeit des Grundstücks nicht oder nur unerheblich eingeschränkt ist.  „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet ( Amtsgericht Kempen, 35 K 8/23). Eingetragen am 29.08.2023.“		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Der Kreis Viersen, Amt für Bauen, Landschaft und Planung teilt am 21.11.2023 mit, dass auf den ...Flurstücken keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden sind.		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Tönisvorst teilt mit e-mail vom 23.01.2024 mit, dass „für das o.g. Objekt keine Wohnungsbindung nach dem WoBindG bzw. dem WFNG NRW“ vorliegt.		
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		



<i>Verkehrs-Erschließung</i>	<p>Das Bewertungsobjekt ist über die Kornstraße erschlossen.</p> <p>Die Stadt Tönisvorst teilt am 21.11.2023 mit, dass das ... Grundstück über eine private Zuwegung an einer öffentlichen Straße liegt. Ein Erschließungsbeitrag ... kommt nicht mehr zur Erhebung; dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.</p>
<i>techn. Erschließung</i>	<p>Die Stadt Tönisvorst teilt am 21.11.2023 mit, dass der Kanalanschlussbeitrag bereits bezahlt wurde. Die Kanalhausanschlusskosten wurden nach dem tatsächlichen Aufwand abgerechnet; 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 Kornstraße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg ausgebaut.</p>
<i>Grundstücksform</i>	<p>Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.</p>
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	<p>Der Kreis Viersen, Amt für Umweltschutz teilt am 21.11.2023 mit, dass das die ... Grundstücke ... nicht im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst sind. Über die Grundstücke liegen ihr keine bodenschutzrechtlichen Daten vor. Die Auskunft aus dem Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten spiegelt lediglich den derzeitigen Kenntnisstand über ein Grundstück wider und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Diese Auskunft beinhaltet daher keine Gewähr, dass ein Grundstück frei von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten ist. Durch diese Auskunft wird eine spätere Erfassung eines Grundstücks im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten nicht ausgeschlossen....</p> <p>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>



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

<i>Hinweis zu den erforderlichen Daten</i>	Die für die Verkehrswertermittlung „Erforderlichen Daten“ wie z.B. Liegenschaftszinsen und Sachwertfaktoren werden aus Kaufpreisen der letzten ein bis drei Jahre abgeleitet, damit eine statistisch ausreichende und gesicherte Datenmenge vorliegt. Die Immobilienmarktsituation hat sich ab dem 3. Quartal 2022 jedoch deutlich geändert. Von daher sind die erforderlichen Daten sachverständig auf den Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der sich rasch verändernden jeweiligen Marktlage anzupassen.
<i>Bodenrichtwerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 340,00 €/m <sup>2</sup> für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 ausgewiesen.
<i>Bodenpreisindex</i>	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
<i>Liegenschaftszinssätze</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Liegenschaftszinssatz von 1,2 % für vermietetes Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 1,1 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohertragsfaktoren</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 einen Rohertragsfaktor von 30,4 für Wohnungseigentum ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 8,0 Punkten angegeben.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 90,05 2023 = 161,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes IV. 2023)
<i>Vergleichswerte</i>	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2023 Vergleichswerte für Wohnungseigentum ermittelt und hierzu Umrechnungskoeffizienten für Gebäudealter Geschosslage, Wohnfläche, Ausstattungsklasse, Mietsituation, Anlagengröße, Balkon/Terrasse und Gebietsgliederung angegeben. Hieraus errechnet sich ein Vergleichswert in Höhe von rund 2,585 €/m <sup>2</sup> . Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen bietet zudem einen Immobilienpreiskalkulator, der auf der Grundlage eines lokalen Immobilienpreises und der o.g. Umrechnungskoeffizienten einen Vergleichspreis ermittelt; hiernach ergibt sich ein objektbezogener Vergleichspreis in Höhe von rund 2.060 €/m <sup>2</sup> . Abgesehen von dem Umstand, dass beide Vergleichspreise aus einer Quelle stammen und dennoch völlig unterschiedlich sind, kann unterstellt werden, dass die Vergleichspreise aus Transaktionen aus den Jahren vor 2022 stammen und insofern die aktuelle Marktlage nicht richtig abbilden. Das Vergleichswertverfahren wird hier, nur zur Plausibilitätsprüfung, mit einem Vergleichswert in Höhe von rund 2.000 € durchgeführt.



### 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, der Energieeinsparverordnung, 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. B11 im Dachgeschoss links des Hauses Kornstraße 9: gemäß der eingesehenen Teilungserklärung ist der Wohnung ein Kellerraum zugeordnet, es gibt gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume.
<i>Geschosszahl</i>	2 Vollgeschosse + 1 ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Annahme: ETW B11: 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 29 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1973, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Diele mit Garderobe, Wohnzimmer, offene Küche, Schlafzimmer, Loggia, Bad und Abstellraum
<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>	Massives Mauerwerk
<i>Fassade</i>	Grauer Klinker, mit Waschbetonstreifen abgesetzt
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz Annahme: Holzwerkstoff
<i>Außenfenster</i>	Annahme: Holzfenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßige Holzkonstruktion
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	Annahme: massiv
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton





### 3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Balkone / Loggien</i>	rückseitige Balkone/Loggien
<i>Umwehrungen</i>	Treppengeländer: Eisengeländer mit Holzhandlauf Brüstungsgeländer am Balkon: Betonfertigteile
<i>Fensterbänke</i>	Annahme: außen Betonwerkstoff, innen: Kunst- oder Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	Annahme: Kunststoff-Rollläden

### 3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	Annahme: mit Tapete belegt oder mit Raufaser belegt und gestrichen
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Laminat oder Fliesen belegt
<i>Treppenbeläge</i>	mit Natursteinplatten belegt
<i>Türen u. Fenster</i>	Annahme: Holzwerkstofftüren in entspr. Umfassungszargen
<i>Art der Beheizung</i>	Gas-Heizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Gas-Heizung
<i>Wasser</i>	Annahme: in Küche und Badezimmer
<i>Strom</i>	Annahme: in allen Räumen
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Annahme: vorhanden
<i>Gas</i>	vorhanden

### 3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	Annahme: 1 Badezimmer
<i>Wände</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>san.-Gegenstände</i>	Annahme: Stand-WC, Aufputz-Spülkasten, Waschtisch, Dusche oder Badewanne
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: keine

### 3.2.5 Toiletten

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

### 3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 Küche
<i>Wände</i>	Annahme: mit Tapete belegt, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	Annahme: verputzt und hell gestrichen
<i>Fußböden</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Einrichtungen</i>	Annahme: Heizkörper

### 3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	keine
------------	-------

### 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 einfach	<i>Standardstufe</i>	2
<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>	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 mittel, teils einfach“ angenommen.		

### 3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

#### 3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	Gas-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	Annahme: Viessmann
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	Annahme: regelmäßig

#### 3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Gas-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

#### 3.3.3 sanitäre Installation

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

#### 3.3.4 Elektroinstallation

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

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

<i>bes. Haustechnik</i>	keine
<i>Beförderungstechnik</i>	keine
<i>Alarmsysteme</i>	keine
<i>elektromech. Einr.</i>	keine
<i>medientechn. Einr.</i>	Annahme: Gegensprechanlage- und Türöffnungsanlage

#### 3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



### 3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Vom Gehweg der Kornstraße erreicht man über eine mit Pflastersteinen hergestellten Zuwegung und einen mit Granitplatten belegten Hauseingangsbereich, der über ein Vordach aus Beton verfügt, die Haustür. Der Bereich entlang des Hauses ist mit Rasenflächen und Pflanzstreifen gestaltet.
<i>Außenanlagen</i>	Der Gartenbereich ist mit Bäumen, Büschen und Rasen gestaltet und ist den Erdgeschoss Wohnungen im Rahmen von Sondernutzungsrechten zugewiesen.
<i>Terrassenbereiche</i>	Annahme: mit Fliesen belegt
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

### 3.5 Zubehör

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

### 3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

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

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

#### 3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

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

#### 3.6.3 vorhandene Mängel

Es wird ausdrücklich auf die derzeit gültigen Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verwiesen. Je nach Alter der Anlagen können hier im Falle des Eigentümerwechsels erhebliche Kosten bezüglich der Wärmedämmung des Gebäudes sowie eines eventuell auszutauschenden Heizkessels anfallen. Eine Erfassung und Bezifferung dieser eventuellen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Eine Besichtigung des Hauses mit Unterstützung entsprechender Fachleute wird empfohlen. Weiterhin bleiben optisch nicht erkennbare bzw. bekannt gemachte Mängel, Schäden und Beeinträchtigungen durch z.B. Altlasten, hohe Grundwasserstände, Immissionen, schadstoffbelastete Baustoffe, Schädlingsbefall etc. am Grundstück wie auch an eventuell vorhandenen baulichen Anlagen unberücksichtigt, da hierzu spezielle Untersuchungen durch Fachleute mit besonderer Sachkenntnis erforderlich sind.

Mängel und Schäden werden im Ertragswertverfahren nur insoweit in Abzug gebracht, als sie nicht bereits in den Instandhaltungskosten oder im Ansatz der nachhaltig erzielbaren Erträge berücksichtigt wurden. Werden Mängel als sogenannte besondere, objektspezifische Werteinflüsse in Abzug gebracht, so stellt dieser Abzug lediglich den überschlägig ermittelten Einfluss auf den Verkehrswert dar und muss nicht zwangsläufig die tatsächlichen Mängelbeseitigungskosten widerspiegeln. Den derart ausgewiesenen Kosten liegen keine Sanierungsplanungen, detaillierten Kostenschätzungen oder gar konkreten Angebote zugrunde.

Mängeln und Schäden waren im Rahmen der Ortsbesichtigung, auch in Ermangelung der Möglichkeit zur Besichtigung von innen, nicht erkennbar oder bekannt. Allerdings wird innerhalb des Wohnungseigentums von einem Renovierungsstau ausgegangen, der im Zuge der Wertermittlung mit rund 10.000 € berücksichtigt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal ausgewiesen wird.

### 3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um eine baujahrtypisch geschnittene, wahrscheinlich renovierungsbedürftige Eigentumswohnung mit rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche in mittlerer Lage von Tönisvorst.



## 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 4.2 (Mehrfamilienhäuser mit 6 bis 20 Wohneinheiten) des Tabellenwerks der Sachwertrichtlinie.
<i>Korrekturfaktoren</i>	In Anlehnung an das Sachwertmodell werden Besonderheiten in der Ausführung durch die Wahl eines diesbezüglichen Korrekturfaktors gewürdigt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Korrekturfaktor von 0,96 für die im Mehrfamilienhaus durchschnittliche Wohnungsgröße von geschätzt rund 75 m <sup>2</sup> 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 29 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1973, 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 765 €/m <sup>2</sup> 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 €/m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche für das Wohnungseigentum sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die 2. Berechnungsverordnung (II. BV) ermittelt und mit rund 23 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



## 4.2 Grunddaten der Wertermittlung

### Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2024	Baupreisindex:	161,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	90,05

### Regionalisierung:

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

### Daten der baulichen Anlagen:

#### Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	ETW B11 im Mehrfamilienhaus	ggfls. Miteigentumsanteil:	0,0625
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Mehrfamilienhäuser mit 6 - 20 WE	Typ nach NHK:	4.2
		Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	Annahme: überwiegend mittel, teils einfach	Standardstufe:	3
BGF-m <sup>2</sup> -Preis Anlage 1 in EUR/m <sup>2</sup> :	765,00		
Wohnungsgröße:	im Mittel geschätzt rund 75 m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor:	0,96
Grundrissart:	zweispännig	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor):	1,00
Baujahr der Anlage 1:	1973	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	29
<b>Vergleichswert je m<sup>2</sup> Wohnfläche:</b>	<b>2.000,00</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	
<b>marktüblicher Ertrag je m<sup>2</sup> Wohnfläche:</b>	<b>7,50</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> im Monat</b>	
<b>BGF-Preis * Faktoren * NK:</b>	<b>734,40</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	
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:	Flurstücke 660 und 661	0,0625	MEA am Grundstück
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan Tö-6C: WR; II; o; GRZ 0,4; GFZ 0,8
Teilflächengröße 1:	97,00 m <sup>2</sup>	0,0625	MEA an m <sup>2</sup> 1.545,00
Bodenrichtwert 1:	340,00 EUR/m <sup>2</sup>		W; II; GFZ 0,8; 200-350-500 m <sup>2</sup>
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	<u>hier keine</u>		
<u>Bodenwert je m<sup>2</sup> Teilfläche 1:</u>	<u>340,00</u>	<u>EUR/m<sup>2</sup></u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	340,00	EUR / m <sup>2</sup> *	97,00 m <sup>2</sup> = EUR 32.980,00

<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>= EUR</b>	<b>32.980,00</b>
-------------------------	--------------	------------------

**4.3 Bodenwert des unbelasteten, un bebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 33.000,00**



#### 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 B11 im Mehrfamilienhaus	60,00 qm * 2.000,00 EUR/qm =	EUR	120.000,00
§ 15, ImmoWertV, Vergleichswert der baulichen Anlagen incl. Bodenwert		EUR	120.000,00
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
<b>ETW B11 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil</b>		<b>EUR</b>	<b>120.000,00</b>

<b>errechneter Vergleichswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag</b>	<b>EUR</b>	<b>120.000,00</b>
---	------------	-------------------

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: **EUR 120.000,00**

#### 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 B11 im Mehrfamilienhaus	60,00 qm * 7,50 EUR/qm =	EUR	5.400,00
§ 18, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen		EUR	5.400,00
§ 19, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten			
Instandhaltungskosten ca.	15,00 % * 5.400,00 EUR =	EUR	-810,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00 % * 5.400,00 EUR =	EUR	-108,00
Verwaltungskosten ca.	6,00 % * 5.400,00 EUR =	EUR	-324,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	23,00 % * 5.400,00 EUR =	EUR	-1.242,00
Grundstücksreinertrag gesamt		EUR	4.158,00
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstücke 660 und 661 mit 97 m² Größe bei 340 EUR/m²)			
Liegenschaftszinssatz von	1,50 % * 32.980,00 EUR =	EUR	-494,70
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt		EUR	3.663,30
Baujahr der Anlage: 1973; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 29 Jahre; LZ: 1,5 %			
Der Barwertfaktor beträgt: 23,38			
Ertragswert Anlage 1 (ETW B11 im Mehrfamilienhaus)	3.663,30 EUR * 23,38	EUR	85.647,95
Baumängel und -schäden		EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1		EUR	32.980,00
<b>ETW B11 im Mehrfamilienhaus incl. Bodenwertanteil</b>		<b>EUR</b>	<b>118.627,95</b>

<b>errechneter Ertragswert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag</b>	<b>EUR</b>	<b>118.627,95</b>
--	------------	-------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: **EUR 120.000,00**



#### 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 B11 im Mehrfamilienhaus 109,00 qm \* 734,40 EUR/qm = EUR 80.049,60

Außenanl., bes. Baut., Hausanschl. 1,00 p \* 1.200,74 EUR = EUR 1.200,74

§ 23, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1973; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 29 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 64 % = EUR -52.000,22

Anlage 1 (ETW B11 im Mehrfamilienhaus, NHK-Typ: 4.2) = EUR 29.250,12

Indizierung von: 29.250,12 EUR / 90,05 \* 161,30 = EUR 52.393,61

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 32.980,00

**ETW B11 im Mehrfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 85.373,61**

<b>vorläufiger Sachwert des bebauten Miteigentumsanteils auf den Stichtag</b>	<b>EUR 85.373,61</b>
---	----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Miteigentumsanteils rund: EUR 85.000,00



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

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

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

**unbelasteter Vergleichswert** auf den Stichtag rund **120.000,00** EUR

**unbelasteter Ertragswert** auf den Stichtag rund **120.000,00** EUR

**vorläufiger, unbelasteter Sachwert** auf den Stichtag rund **85.000,00** EUR

Das Bewertungsobjekt ist als vermietbares Wohnungseigentum ein Ertragswertobjekt; der Ertragswert wird durch den Vergleichswert gestützt.

Es wird kein Marktanpassungsfaktor in Ansatz gebracht.

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

unbelasteter, Ertragswert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	120.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; gesch. Renovierungstau rund:	EUR	- 10.000,00
<b>Zwischensumme:</b>	EUR	<b>110.000,00</b>

<b>Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf</b> (in Worten: einhundertzehntausend EUR)	<b>EUR</b>	<b>110.000,00</b>
---	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m <sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	1.833
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		20,4

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 Donnerstag, 25. Januar 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
Garderobe		0,970	1,135	1,885	2,075	2,075
Diele		0,970	2,760	2,000	5,354	5,354
Abstellraum		0,970	1,760	2,885	4,925	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	1,760	1,300	-1,110	3,816
Bad		0,970	1,630	2,885	4,561	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	1,630	1,300	-1,028	3,534
Elternschlafzimmer		0,970	3,135	4,885	14,855	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	3,135	1,300	-1,977	
zuzüglich		0,970	0,750	1,885	1,371	14,250
Wohnen		0,970	4,000	3,260	12,649	12,649
Loggia dazu zu 1/2		0,485	3,135	1,885	2,866	
zuzüglich		0,485	0,625	1,135	0,344	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	0,625	1,135	-0,344	2,866
Küche		0,970	4,010	4,635	18,029	
abzüglich Dachschräge > 1,0m < 2,0m		-0,485	4,010	1,300	-2,528	15,500
					60,044	
<b>Wohn- / Nutzfläche ETW B11 im Mehrfamilienhaus gesamt:</b>					<b>60</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.

Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Kellergeschoss	0,062500	1,000	33,490	12,990	2,750	27,190	1,000	74,772
Erdgeschoss	0,062500	1,000	33,490	12,990	2,750	27,190	1,000	74,772
1. Obergeschoss	0,062500	1,000	33,490	12,990	2,750	27,190	1,000	74,772
Dachgeschoss	0,062500	1,000	33,490	12,990	0,600	27,190	1,000	16,314
Dachgeschoss (nur BRI, geschätzt)	0,062500		33,490	12,990	3,700		0,500	50,301
						108,759		290,930
<b>qm BGF und cbm BRI ETW B11 im Mehrfamilienhaus gesamt:</b>						<b>109</b>		<b>291</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 Reguvis Köln
- Simon – Reinhold, Wertermittlung von Grundstücken, 4. Aufl., Neuwied 2001
- Kröll, Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Neuwied 2001
- Der Immobilienbewerter, Zeitschrift für die Bewertungspraxis, verschiedene Auflagen, Bundesanzeiger Verlag
- Immobilienwirtschaft, Fachmagazin für Management, Recht und Praxis, verschiedene Auflagen

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

- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.11.2023
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.11.2023
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.11.2023
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.11.2023
- aktuelle Auskunft zur sozialrechtlichen Wohnungsbindung, gegebenenfalls verkleinert, vom 21.01.2024



Auszug aus der Flurkarte mit Markierung des Bewertungsgrundstücks, ohne Maßstab:  
**Kreis Viersen**  
**Katasteramt**

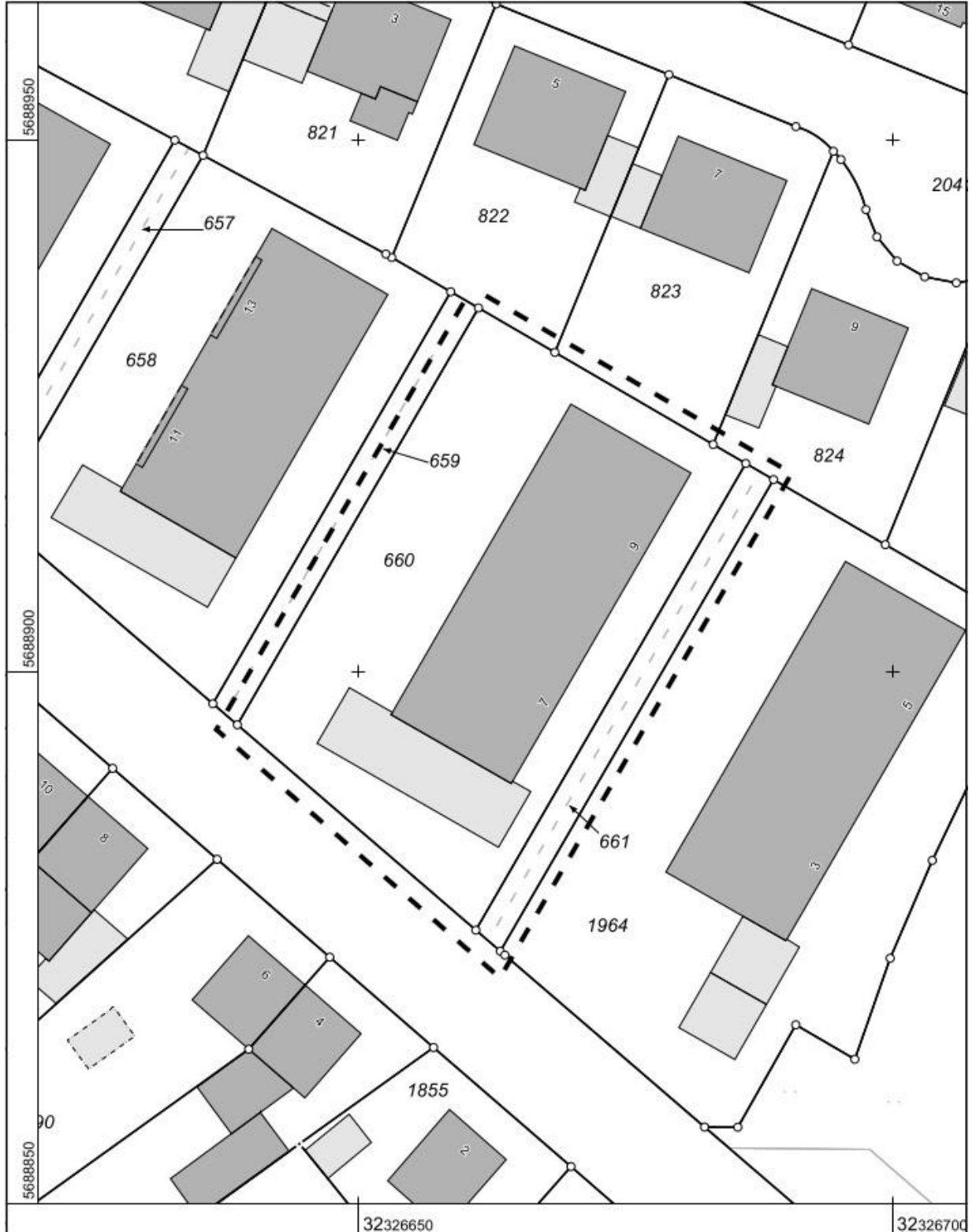
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen

**Auszug aus dem**  
**Liegenschaftskataster**

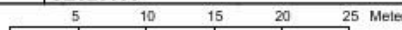
Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 20.11.2023

Flurstück: 660  
Flur: 9  
Gemarkung: St. Tönis  
Kornstraße 9 u.a., Tönisvorst



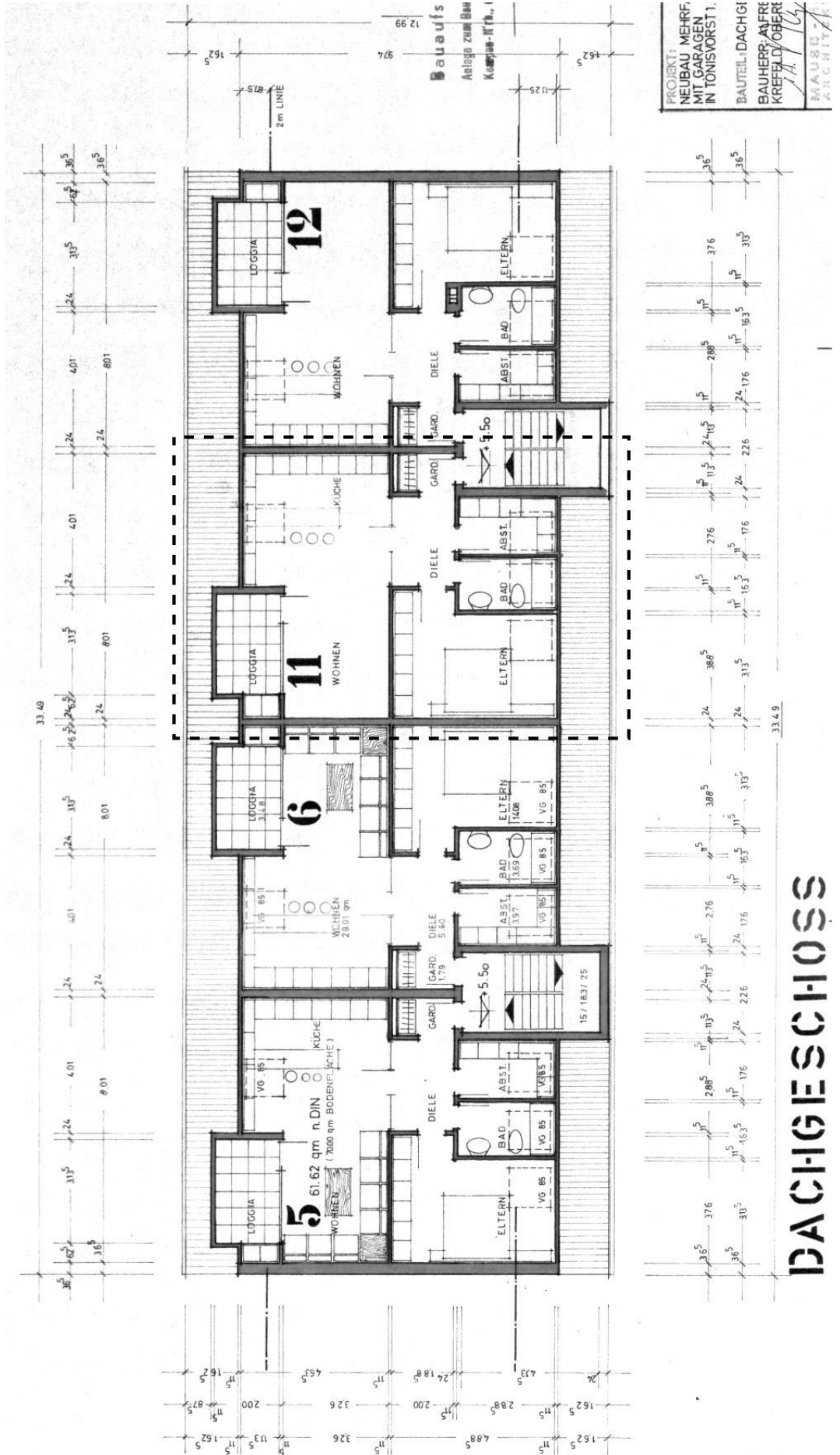
Maßstab 1 : 500



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

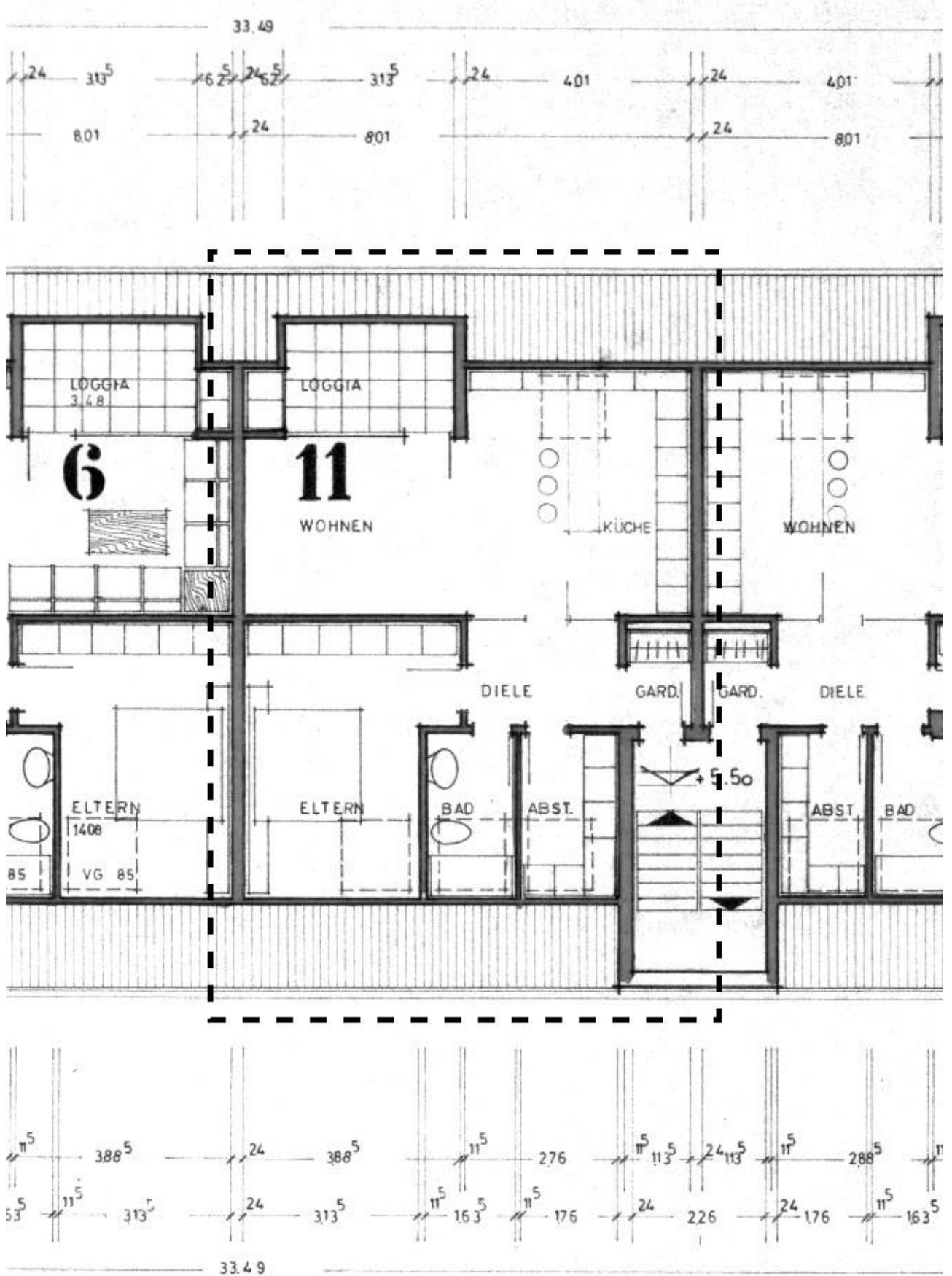


Grundriss Dachgeschoss mit Markierung der ETW B11, ohne Maßstab:





Grundrissausschnitt Dachgeschoss mit Markierung der ETW B11, ohne Maßstab:







Grundrissausschnitt Kellergeschoss mit Markierung des Kellerraums B11, ohne Maßstab:

