



G U T A C H T E N

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

Wohnhaus und Landwirtschaftsfläche, Achterberg 12 in 47906 Kempen-Tönisberg

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



Sicht von der Hauseingangsseite



Gartenansicht

Verkehrswert zum 16.09.2025 : 570.000,00 EURO

Auftraggeber:

**Amtsgericht Kempen
 Hessenring 43
 47906 Kempen**

Geschäftsnummer: **35 K 16/25**

<i>Gebäudeart:</i>	<i>Wohnfläche:</i>	<i>Nutzfläche:</i>	<i>Stellplätze:</i>	<i>Sonstige Flächen:</i>
Einfamilienhaus mit Nebengebäude	~ 212 m²	~ 70 m²	---	---

<i>Grundbuch von:</i>	<i>Blatt-Nr.:</i>	<i>Eigentümer/innen:</i>
Tönisberg	1212	wird hier nicht benannt

<i>Gemarkung:</i>	<i>Flur:</i>	<i>Flurstück(e):</i>	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i>
Tönisberg	006	763	7.262 m²

Es bestehen:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Rechte | <input type="checkbox"/> sozialrechtliche Bindungen |
| <input checked="" type="checkbox"/> Lasten, Beschränkungen | <input type="checkbox"/> Mietvertrag |
| <input checked="" type="checkbox"/> Baulasten | <input type="checkbox"/> 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	9
3.1 Allgemeines	9
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion	9
3.2.1 Ausführungen	9
3.2.2 äußere Ausstattung	10
3.2.3 innere Ausstattung	10
3.2.4 Bäder	10
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	11
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	12
3.5 Zubehör	12
3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen	13
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	13
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	13
3.6.3 vorhandene Mängel	13
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	13
4. BERECHNUNGEN	14
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	14
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	15
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	15
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	17
5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)	18
5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)	18
6. ANHANG	19
6.1 Berechnung der Wohn- und Nutzflächen	19
6.2 Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Kubatur (BRI, grob überschläglich)	19
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	20
6.4 verwendete Literatur	20
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	20

Seitenzahl: 37 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 45629)

Ausfertigungen: 4 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

Auftraggeber: **Amtsgericht Kempen**
Hessenring 43
47906 Kempen

Geschäftsnummer: **35 K 16/25**

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:
21.05.2025
29.07.2025
29.07.2025
07.08.2025
29.07.2025

11.08.2025

29.07.2025

Besichtigung: 14.08.2025, 16.09.2025

Teilnehmer:
- Zwangsverwalterin
- 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:**



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Einfamilienhaus mit Nebengebäude	<i>Wohnfläche:</i> ~ 212 m²	<i>Nutzfläche:</i> ~ 70 m²	<i>Stellplätze:</i> ---	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Tönisberg	<i>Blatt-Nr.:</i> 1212	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Tönisberg	<i>Flur:</i> 006	<i>Flurstück(e):</i> 763	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 7.262 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	<p>Das Bewertungsgrundstück liegt im Außenbereich des Ortsteils Tönisberg (~ 3.500 Einwohner) der Stadt Kempen mit insgesamt rund 36.000 Einwohnern. Die Umgebung ist durch zahlreiche Wiesen- und Ackerflächen sehr ländlich geprägt. Die Nahversorgung des täglichen Bedarfs mit Läden, Praxen, Kindergärten, Schulen etc. wird im ca. 2,0 km entfernten Ortskern von Tönisberg angeboten. Die Entfernung nach Kempen beträgt ca. 12 km. Hier findet sich ein für die Stadtgröße typisches Einkaufs-, Freizeit- und Kulturangebot. Nach ca. 8 km erreicht man die Stadt Krefeld (Ortsteil Hüls). Durch das gut ausgebaute Landstraßennetz sind die vorgenannten Städte gut zu erreichen. Der nächste Autobahnanschluss findet sich in ca. 4 km Entfernung und verbindet die Lage mit den größeren Städten des Umlands wie Moers, Duisburg, Düsseldorf, Essen usw. Weiterhin verfügt die Stadt Kempen über einen Bahnhof.</p>
-------------------------	--

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungstichtag</i>	16.09.2025
<i>Qualitätstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt als teils faktisches Bauland, teils besondere Fläche der Landwirtschaft im Außenbereich 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 1911 angegeben. Zunächst als Wohnhaus mit Stall und Scheune errichtet, wurde das Gebäude im Jahre 2006 (Baugenehmigung) vollständig umgebaut und, soweit erkennbar, umfassend saniert.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der durchgeführten Umbauten und Sanierungen von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 37 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1982, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird. Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>



2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)

<i>Bebauungsplan</i>	keiner; § 35 <i>Ausweisungen</i> BauGB	Im Außenbereich ist ein Vorhaben unter Anderem nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dient und nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt. Das Gebäude wurde baurechtlich genehmigt und besteht insofern historisch zurecht. Ich weise ausdrücklich darauf hin, dass Angaben zur planrechtlich möglichen Bebaubarkeit des Grundstücks keine verbindliche Aussage im Sinne einer baurechtlichen Vorabprüfung sind und lediglich der wertmäßigen Einschätzung des Grundstücks dienen. Sie ersetzen keinesfalls einen Bauantrag oder eine Bauvoranfrage und nehmen schon gar nicht deren Ergebnisse vorweg.
<i>Genehmigungsstand</i>	Soweit sich aus den vorliegenden Unterlagen, insbesondere auch aus den Archivunterlagen der Bauaufsichtsbehörde, nichts Gegenteiliges ergibt, oder falls Genehmigungsunterlagen nicht oder nicht vollständig vorliegen, wird grundsätzlich unterstellt, dass die baulichen Anlagen zur Nutzung in dem Rahmen bauordnungsrechtlich genehmigt sind, der bei der Ortsbesichtigung tatsächlich vorgefunden oder vom Eigentümer angegeben wurde. Weitergehende Untersuchungen zur Genehmigung oder Genehmigungsfähigkeit der baulichen Anlagen können im Rahmen dieses Gutachtens über die eingeholten Informationen hinaus nicht angestrengt werden; insofern wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.	
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.	
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches ist Folgendes eingetragen: „Lfd. 1, betr. Grundstück 3 <i>Beschränk persönliche Dienstbarkeit (Herstellung, Betrieb und Unterhaltung von Drainageleitungen) für die Linksniederrheinische Entwässerungs- Genossenschaft zu Moers. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 09. Oktober 1964 und 25. Mai 1966 eingetragen im Blatt 918 und über Blatt 257 mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 10. Dezember 2003.</i> Lfd. 2, betr. Grundstück 3 <i>Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Tönisvorst Flur 6 Flurstück 645, 687, 688 und 689 (Tönisberg Blatt 1020). Gemäß Bewilligung vom 20. April 1993 eingetragen am 25. Juni 1993 in Blatt 257 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 10. Dezember 2003.“</i> Der beschriebenen Belastungen wird hier kein Werteinfluss beigemessen, da sie die Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit des Grundstückes nicht oder nur unerheblich beeinflusst.	
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Kempen, Fachbereich Planung- u. Bauordnung teilt am 29.07.2025 mit, „dass das ... Grundstück mit einer Baulast belastet ist. <i>Baulastverzeichnis von Tönisberg, Baulastenblatt Nr. 150, Seite 1 Grundstück Kempen 3, Achterberg 14, Gemarkung Tönisvorst, Flur 6, Flurstück 645 Lfd. 1 Verpflichtung, auf dem Flurstücken 589, 642, 645 in der Flur 6 der Gemarkung Tönisberg auch nah der Teilung keine weitere selbständige Wohneinheit zu errichten. Ingetragen: 03.09.1992.</i> <i>Baulastenverzeichnis von Tönisberg, Baulastenblatt Nr. 150 Seite 1 Grundstück Kempen 3, Achterberg 14, Gemarkung Tönisberg, Flur 6, Flurstück 685 – 689, 645 Lfd. 2 Verpflichtung, die Gebäudeanschlußwand nach § 27 BauO NW als gemeinsames Bauteil zu verwenden (alle Öffnungen sind zu schließen) und somit auch bei Abbruch eines der aneinanderstoßenden baulichen Anlagen als gemeinsames Bauteil bestehen zu lassen. Ingetragen: 03.09.21992“</i> Der hier beschriebenen Baulasten wird hier kein Werteinfluss beigemessen, da sie die Nutzbarkeit und Ertragsfähigkeit des Grundstückes nicht oder unerheblich beeinflusst.	



<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Kempen, Fachbereich Soziales und Senioren teilt am 29.07.2025 mit, „ <i>dass das ... Grundstück keine Bindung nach dem Wohnraum- Nutzungs- und Förderungsgesetz NRW WFNG bzw. einschlägigen Vorschriften ist und keine Sozialbindung besteht.</i> “
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>sonstige Werteeinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Straße Achterberg erschlossen. Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 07.08.2025 mit, „ <i>dass das o.g. Grundstück an einer endgültig hergestellten Straße liegt. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) fallen nicht mehr an.</i> “ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom und Telefon. Die Stadt Kempen, Fachbereich Tiefbauamt teilt am 07.08.2025 mit, „ <i>dass das o.g. Grundstück an einer endgültig hergestellten Straße liegt. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) und Kanalanschlussbeiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG) fallen nicht mehr an.</i> “ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der entwässerungstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.
<i>Straßenausbau</i>	Die Straße Achterberg ist im Bereich des Bewertungsobjekts einspurig asphaltiert.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist vieleckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Der Kreis Viersen, Fachbereich Umweltschutz teilt am 28.07.2025 mit, „ <i>dass das ... Grundstück nach derzeitigem Stand nicht im Kataster über alllastverdächtige Flächen und Altlasten des Kreises Viersen erfasst ist. Über das o.g. Grundstück liegen keine bodenschutzrechtlichen Daten gemäß § 8 Landesbodenschutzgesetz Nordrhein-Westfalen vor.</i> “ Über die im Rahmen der Altlastenauskunft eingeholten Aussagen hinaus werden keinerlei Untersuchungen hinsichtlich außergewöhnlicher Einflüsse vorgenommen. Insbesondere bleiben Einwirkungen aus hohen Grundwasserständen, nicht bekannten, erkennbaren oder bekannt gemachten Schadstoff- oder sonstigen Belastungen und Immissionen in der Wertermittlung unberücksichtigt.
<i>Grundstücksteilung</i>	Für die Berechnung im Ertragswertverfahren werden gegebenenfalls Grundstücksanteile Baukörpern in der Art zugeordnet, dass der Rohertragsanteil eines Baukörpers dessen Anteil am Grundstück bestimmt (Beispiel: Hauptgebäude X % Rohertragsanteil = X % Grundstücksanteil Nebengebäude Y % Rohertragsanteil = Y % Grundstücksanteil). Die sich hieraus eventuell ergebende Grundstücksteilung ist allein finanzmathematisch begründet und muss keinen tatsächlichen, katastermäßigen Hintergrund haben. Eine Auswirkung auf den Bodenwert insgesamt hat diese Teilung nicht. Entsprechend der beschreibenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks wird das Bewertungsgrundstück in einen rund 625 m ² großen wohnbaulich nutzbaren und einen rund 6.637 m ² großen landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücksanteil (besondere Fläche der Landwirtschaft, s.u.) aufgeteilt.



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

<i>Bodenrichtwerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 100 €/m² für ein wohnbaulich genutztes Grundstück im Außenbereich bei ein- bis zweigeschossiger Bauweise und einer Grundstücksgröße von rund 625 m² ausgewiesen.</p> <p><i>„Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen beträgt, bis zur doppelten Größe des Normalgrundstückes, ca. 10 % des Baulandrichtwertes. Weitere über diese Flächengröße hinausgehende Flächenanteile werden entsprechend der tatsächlichen Nutzung als landwirtschaftliche Nutzflächen in Ansatz gebracht.“ (GMB 2025)</i></p> <p>Zu besonderen Flächen der Landwirtschaft macht der Grundstücksmarktbericht des Kreises Viersen folgende Angaben:</p> <p><i>„Mit § 3 ImmoWertV ist die bis 2010 in der WertV 88/98 vorgegebene Unterscheidung zwischen „reinen“ und „besonderen“ Flächen der Land- oder Forstwirtschaft ohne überzeugende Begründung aufgegeben worden....</i></p> <p><i>§ 4 Abs. 1 WertV 88 in der bis zum Inkrafttreten der ImmoWertV geltenden Fassung definierte land- und forstwirtschaftliche Flächen wie folgt:</i></p> <p><i>„(1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen,</i></p> <ol style="list-style-type: none"><i>1. von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage, nach ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur land- und forstwirtschaftlichen Zwecken dienen werden,</i><i>2. die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche oder verkehrliche Lage, durch ihre Funktion oder durch ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen, sofern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage besteht und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorsteht.</i> <p><i>Dass die ImmoWertV die besonderen land- und forstwirtschaftlichen Flächen nicht mehr definiert, bedeutet nicht, dass dieser Grundstücksteilmarkt nicht existiert...</i></p> <p><i>In 2024 lagen nur sehr wenige Kauffälle für besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft vor. Die Verkaufspreise bewegen sich allerdings alle innerhalb der 1- bis 3-fachen Spanne des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes, so dass die angegebene Spanne weiterhin bestätigt werden kann.“</i></p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall werden diejenigen Grundstücksflächen, die über die wohnbaulich genutzte Größe von rund 625 m² hinausgehen mit rund dem doppelten Bodenwert für Ackerflächen (10,50 €/m²), mithin mit 20 €/m² angenommen.</p>
<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 2025 einen Liegenschaftszinssatz von 1,4 % für freistehende Einfamilienhausgrundstücke ausgewiesen und hierzu eine Standardabweichung von 0,9 Punkten angegeben. Vor diesem Hintergrund, aufgrund von Erfahrungswerten und in Anlehnung an das Schrifttum, wird im vorliegenden Fall ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
<i>Rohetragsfaktoren</i>	sind nicht veröffentlicht.
<i>Baupreisindex</i>	2010 = 70,82 2025 = 134,3 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes II. Quartal)



<i>Sachwertfaktoren:</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 zwar Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen, aus gutachterlicher Sicht können diese jedoch nicht auf das Bewertungsgrundstück angewendet werden.</p> <p>Zum einen liegen die Tabellenwerte für das Bodenrichtwertniveau mit mindestens 145 €/m² über dem Bodenrichtwert des Bewertungsgrundstücks, zum anderen kann davon ausgegangen werden, dass die Besonderheiten des Bewertungsobjekts in der Ableitung der Sachwertfaktoren nicht berücksichtigt werden konnten.</p> <p>Auf die Anwendung eines Sachwertfaktors wird hier auch deshalb verzichtet, weil anzunehmen ist, dass sich derartige Faktoren im ermittelten Sachwertbereich bei rund 1,0 bewegen.</p>
<i>Vergleichswerte</i>	<p>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2025 zwar Vergleichswerte für freistehende Einfamilienhäuser ausgewiesen, es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass umgebaute Resthöfe nicht in die Ableitung der Vergleichswerte eingeflossen sind.</p> <p>Daher können Vergleichswerte in diesem Bewertungsfall nicht angegeben werden.</p>



3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN

3.1 Allgemeines

Beschrieben ist die vorherrschende Ausführung, wie sie im Rahmen der Besichtigung festgestellt werden konnte. Einzelne Bauteile oder Räume können hiervon abweichen, ohne dass dies Einfluss auf die Wertermittlung hat. Grundsätzlich empfiehlt sich das Öffnen, Freilegen und Besichtigen sämtlicher verdeckter Bereiche zur Feststellung etwaiger Mängel oder Schäden. Derartige Untersuchungen sind jedoch nicht Bestandteil dieses Gutachtens und werden nicht durchgeführt.

Untersuchungen hinsichtlich der Einhaltung des Bundesimmissionsschutzgesetzes, des Gebäudeenergiegesetzes, der Trinkwasserverordnung und anderer rechtlicher Rahmenbedingungen werden ebenfalls nicht vorgenommen. Grundsätzlich wird die Einhaltung des materiellen und formellen Rechts unterstellt.

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass in baulichen Anlagen, die bis in die 1990-er Jahre errichtet, erweitert oder geändert wurden, asbesthaltige Baustoffe Verwendung gefunden haben konnten. Ein generelles Asbestverbot gilt erst seit 1993. Insbesondere in den 1960-er und 1970-er Jahren wurde Asbest häufig in Baustoffen eingesetzt. Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Bestandteil dieses Gutachtens.

<i>Art der Baulichkeiten</i>	Einfamilienhaus mit Nebengebäuden im Außenbereich
<i>Geschosszahl</i>	1 Vollgeschoss + 1 Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1911 angegeben. Zunächst als Wohnhaus mit Stall und Scheune errichtet, wurde das Gebäude im Jahre 2006 (Baugenehmigung) vollständig umgebaut und, soweit erkennbar, umfassend saniert. Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der durchgeführten Umbauten und Sanierungen von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 37 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1982, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	Laut Bauakte: EG: Gäste-WC, Wohnfläche, Küche, Esszimmer, Diele, Elternschlafzimmer, Badezimmer, Ankleide, Versorgungsraum DG: Flur, Badezimmer, 3 Kinderzimmer

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>	roter Ziegelstein
<i>Außentüren u. Tore</i>	Hauseingangstür: weiße Kunststofftür mit Glaseinsatz Gartentür: grüne Holztür mit Glaseinsatz
<i>Außenfenster</i>	weiße Kunststoff-Fenster isolierverglast mit innenliegenden Sprossen
<i>Dachkonstruktion</i>	Annahme: zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel, teilweise verschiefert
<i>Dachaufbauten</i>	keine
<i>Innenwände</i>	Annahme: massives Mauerwerk
<i>Kellerdecken</i>	Annahme: Kappendecke
<i>Geschossdecken</i>	Annahme: Holzdeckendecke
<i>Treppen</i>	Annahme: Holztreppe



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	keine erkennbar
<i>Balkone / Loggien</i>	keine erkennbar
<i>Umwehungen</i>	Annahme: Innentreppe Holzhandlauf
<i>Fensterbänke</i>	Annahme: innen: Naturstein, außen: Betonstein
<i>Sonnenschutzzeitr.</i>	keine erkennbar

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	Annahme: Putz und Anstrich
<i>Decken</i>	Annahme: Putz und Anstrich
<i>Fußböden</i>	Annahme: Fliesen
<i>Treppenbeläge</i>	Annahme: Holz
<i>Türen u. Fenster</i>	Annahme: Holzwerkstofftüren
<i>Art der Beheizung</i>	Annahme: Öl-Zentralheizung
<i>Warmwasser- bereitung</i>	Annahme: über Öl-Zentralheizung
<i>Wasser</i>	Annahme: vorhanden
<i>Strom</i>	Annahme: vorhanden
<i>Telefon</i>	Annahme: vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	Annahme: vorhanden
<i>Gas</i>	nicht vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	Laut Bauakte: je 1 Badezimmer im EG und DG
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	unbekannt; Annahme: Duschtasse, Badewanne, Waschtisch und WC
<i>Einrichtungen</i>	unbekannt; Annahme: Heizkörper

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	Laut Bauakte: 1 Gäste-WC im EG
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	unbekannt; Annahme: WC und Waschtisch

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	Laut Bauakte: 1 Küche im EG
<i>Wände</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich, Fliesenspiegel im Arbeitsbereich
<i>Decken</i>	unbekannt; Annahme: Putz und Anstrich
<i>Fußböden</i>	unbekannt; Annahme: plattiert

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	unbekannt
------------	-----------

3.2.8 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten des Bauwerks

<i>bes. Gebäudeteile</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>bes. Einrichtungen</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>bes. Einbauten</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>bes. Bauteile</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>bes. Baukonstruk.</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>bes. Gestaltung</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>Kunstwerke</i>	unbekannt, Annahme: keine



3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach	<i>Standardstufe</i>	1
<i>Dach</i>	Annahme: überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Innenwände/-türen</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	Annahme: überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	Annahme: überwiegend mittel bis gehoben	<i>Standardstufe</i>	3 – 4
<i>Sanitäreinrichtung</i>	Annahme: überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel bis gehoben, teils sehr einfach“ angenommen.		

3.3 Bauwerk – technische Anlagen

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

3.3.1 Heizungsanlage

<i>Art</i>	unbekannt, Annahme: Öl-Zentralheizung
<i>Hersteller</i>	unbekannt
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, Annahme: 2006
<i>Wärmeübertragung</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt
<i>Wartung</i>	unbekannt, Annahme: regelmäßig

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	unbekannt, Annahme: über Öl-Zentralheizung
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, Annahme: 2006
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, Annahme: 2006
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt, Annahme: 2006
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.5 sonstige für die Bewertung maßgebliche Einzelheiten der technischen Anlagen

<i>bes. Haustechnik</i>	unbekannt, Annahme: Kaminofen
<i>Beförderungstechnik</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>Alarmsysteme</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>elektromech. Einr.</i>	unbekannt, Annahme: keine
<i>medientechn. Einr.</i>	unbekannt, Annahme: keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

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



3.4 Außenanlagen

<i>Eingangsbereiche</i>	Von der Straße Achterberg führt ein nicht befestigter Weg zum Anwesen. Über einen mit Betonplatten befestigten Platz, erreicht man die zweistufige Treppenanlage und das Hauseingangspodest. Der befestigte Platz ist mit Pflanzkübeln gestaltet und macht einen vernachlässigten Eindruck.
<i>Außenanlagen</i>	Das weiträumige Grundstück ist überwiegend als Rasenfläche angelegt und durch eine hohe Hecke eingefriedet. Auf dem Grundstück stehen zahlreiche alte Bäume.
<i>Terrassenbereiche</i>	Über die Gartentür gelangt man auf den mit Gehwegplatten, großzügig angelegten Terrassenbereich. Auch dieser Bereich wirkt ungepflegt und vernachlässigt.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit etwaigen besonderen Bauteilen und den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist, soweit erkennbar, grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden. Allerdings ist erkennbar, dass die Fassade nicht abschließend saniert wurde und Fenster und Türen teilweise nicht fertig eingebaut wurden.

3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)

Auch der Unterhaltungszustand des Bewertungsobjekts ist, soweit erkennbar, grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern als altersbedingt durchschnittlich bezeichnet werden. Allerdings macht zumindest der erkennbare Außenbereich einen ungepflegten und nicht fertiggestellten Eindruck.

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. Ein Rechtsanspruch kann aus der Annahme der Kosten nicht abgeleitet werden.

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

- teilweise äußeres Mauerwerk nicht verblendet und nicht verputzt
- teilweise Fenster und Türen nicht abschließend fertig eingebaut
- vernachlässigter Außenbereich
- nicht fertiggestellte Zufahrts- und Zugangsbereiche

Der Werteinfluss der für die abschließende Fertigstellung noch aufzuwendenden Kosten wird hier zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 50.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um einen baujahrtypisch geschnittenen, im Jahre 2006 umgebauten und sanierten Resthof mit rund 212 m² Wohnfläche in einfacher, aber durchgrünter Außenlage von Kempen-Tönisberg.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	<p>Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).</p> <p>Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.</p>																				
<i>SW-RL-Typ</i>	<p>Das Einfamilienhaus kann keinem Gebäudetyp des Tabellenwerks der ImmoWertV eindeutig zugeordnet werden. Es handelt sich vielmehr um einen Mix der Gebäudetypen 1.01 (freistehendes Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss), 1.21 (freistehendes Einfamilienhaus mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss), 1.22 (freistehendes Einfamilienhaus mit Erd- und nichtausgebautem Dachgeschoss) und einfachen Stallgebäuden.</p>																				
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	<p>Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an.</p> <p>Im vorliegenden Bewertungsfall wird aufgrund der durchgeführten Umbauten und Sanierungen von den baulichen Anlagen eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 37 Jahren erwartet.</p> <p>Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1982, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.</p> <p>Das Ende der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bedeutet nicht zwangsläufig den Untergang der baulichen Anlagen. Es wird lediglich unterstellt, dass nach Ablauf dieser Frist ein wirtschaftlich sinnvoller Weiterbetrieb der baulichen Anlagen, ohne Durchführung von Maßnahmen, die die Restnutzungsdauer verlängern, nicht zu erwarten ist.</p>																				
<i>Normalherstellungskosten</i>	<p>Aufgrund der Gebäudetypisierung und des Ausstattungsstandards ergeben sich Normalherstellungskosten in Höhe von rund 865 €/m² BGF.</p> <p>Die ermittelten Normalherstellungskosten ergeben sich aus den o.g. aufgeführten Gebäudetypen im Verhältnis zu deren Anteil am Gesamtgebäude:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Gebäudetyp 1.01</td> <td>mit rund 13%</td> <td>von 865 €/m²</td> <td>Typanteil rund 115 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetyp 1.21</td> <td>mit rund 56%</td> <td>von 1.045 €/m²</td> <td>Typanteil rund 588 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetyp 1.22</td> <td>mit rund 11%</td> <td>von 855 €/m²</td> <td>Typanteil rund 93 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Gebäudetyp Stall</td> <td>mit rund 20%</td> <td>von 350 €/m²</td> <td>Typanteil rund 69 €/m²</td> </tr> <tr> <td colspan="3">gemittelte Normalherstellungskosten</td> <td style="text-align: right;">rund 865 €/m² BGF</td> </tr> </table>	Gebäudetyp 1.01	mit rund 13%	von 865 €/m ²	Typanteil rund 115 €/m ²	Gebäudetyp 1.21	mit rund 56%	von 1.045 €/m ²	Typanteil rund 588 €/m ²	Gebäudetyp 1.22	mit rund 11%	von 855 €/m ²	Typanteil rund 93 €/m ²	Gebäudetyp Stall	mit rund 20%	von 350 €/m ²	Typanteil rund 69 €/m ²	gemittelte Normalherstellungskosten			rund 865 €/m ² BGF
Gebäudetyp 1.01	mit rund 13%	von 865 €/m ²	Typanteil rund 115 €/m ²																		
Gebäudetyp 1.21	mit rund 56%	von 1.045 €/m ²	Typanteil rund 588 €/m ²																		
Gebäudetyp 1.22	mit rund 11%	von 855 €/m ²	Typanteil rund 93 €/m ²																		
Gebäudetyp Stall	mit rund 20%	von 350 €/m ²	Typanteil rund 69 €/m ²																		
gemittelte Normalherstellungskosten			rund 865 €/m ² BGF																		
<i>marktüblich erzielbare Erträge</i>	<p>Die monatlich marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück werden in Anlehnung an den aktuellen Mietpreisspiegel für Gebäude der beschriebenen Baujahresklasse mit rund 8,25 €/m² Wohn-/Nutzfläche für das Einfamilienhaus sachgerecht angenommen.</p> <p>Der Ansatz der Miete ergibt sich aus folgenden Annahmen:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Baujahreinstufung bei Teil- bis Vollmodernisierung hier ~ 15 Jahre vor Sanierungszeitraum</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baujahresklasse</td> <td>1986 bis 1992 mittlere Miete</td> </tr> <tr> <td>besondere Sanitärausstattung, zzgl. 5%</td> <td style="text-align: right;">rund 6,90 €/m²</td> </tr> <tr> <td>besondere Ausstattung, zzgl. 5%</td> <td style="text-align: right;">rund 0,35 €/m²</td> </tr> <tr> <td>freistehendes Einfamilienhaus, zzgl. 25%</td> <td style="text-align: right;">rund 0,35 €/m²</td> </tr> <tr> <td>einfache Lage, abzgl. 10%</td> <td style="text-align: right;">rund 1,70 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Dachschrägen, abzgl. 15% auf rund 35% der Fläche</td> <td style="text-align: right;">rund 0,70 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Mietansatz</td> <td style="text-align: right;"><u>rund 0,35 €/m²</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">rund 8,25 €/m²</td> </tr> </table> <p>Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 18 % des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.</p>	Baujahreinstufung bei Teil- bis Vollmodernisierung hier ~ 15 Jahre vor Sanierungszeitraum		Baujahresklasse	1986 bis 1992 mittlere Miete	besondere Sanitärausstattung, zzgl. 5%	rund 6,90 €/m ²	besondere Ausstattung, zzgl. 5%	rund 0,35 €/m ²	freistehendes Einfamilienhaus, zzgl. 25%	rund 0,35 €/m ²	einfache Lage, abzgl. 10%	rund 1,70 €/m ²	Dachschrägen, abzgl. 15% auf rund 35% der Fläche	rund 0,70 €/m ²	Mietansatz	<u>rund 0,35 €/m²</u>		rund 8,25 €/m ²		
Baujahreinstufung bei Teil- bis Vollmodernisierung hier ~ 15 Jahre vor Sanierungszeitraum																					
Baujahresklasse	1986 bis 1992 mittlere Miete																				
besondere Sanitärausstattung, zzgl. 5%	rund 6,90 €/m ²																				
besondere Ausstattung, zzgl. 5%	rund 0,35 €/m ²																				
freistehendes Einfamilienhaus, zzgl. 25%	rund 0,35 €/m ²																				
einfache Lage, abzgl. 10%	rund 1,70 €/m ²																				
Dachschrägen, abzgl. 15% auf rund 35% der Fläche	rund 0,70 €/m ²																				
Mietansatz	<u>rund 0,35 €/m²</u>																				
	rund 8,25 €/m ²																				



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Globale Daten:

Jahr der Ermittlung:	2025	Baupreisindex:	134,30
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilienhaus	Typ nach NHK:	Mix
	teilunterkellert; Erd-, Dachgeschoss	Korrekturfaktor:	1,00
Ausstattung Anlage 1:	überwiegend mittel, teils gehoben	Standardstufe:	3 +
BGF-m ² -Preis Anlage 1 in EUR/m ² :	865,00		
Wohnungsgröße:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Grundrissart:	hier ohne Auswirkung	Korrekturfaktor:	1,00
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1982	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	37
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	8,25	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	865,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	2,25		

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 763	Wohnbaufläche Außenbereich
Qualität Teilfläche 1:	fakt. Bauland, ebf	§ 35 BauGB
Teilflächengröße 1:	625,00 m ²	
Bodenrichtwert 1:	100,00 EUR/m ²	W; I-II; 625 m ²
Erschließungskosten 1:	hier keine	
Wertbeeinflussung:	hier keine	
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 1:</u>	<u>100,00 EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	100,00 EUR / m ² *	625,00 m ² = EUR 62.500,00

Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 763	besondere Fläche der Landwirtschaft
Qualität Teilfläche 2:	Fläche der Landwirtschaft	
Teilflächengröße 2:	6.637,00 m ²	
Bodenrichtwert 2:	20,00 EUR/m ²	2-facher Agrarlandpreis
Erschließungskosten 2:	hier keine	
Wertbeeinflussung:	hier keine	
<u>Bodenwert je m² Teilfläche 2:</u>	<u>20,00 EUR/m²</u>	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	20,00 EUR / m ² *	6.637,00 m ² = EUR 132.740,00

Bodenwert gesamt	= EUR 195.240,00
-------------------------	-------------------------

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



4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

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

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

4.4 Vergleichswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR XXX.000,00

4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag

Im Ertragswertverfahren wird das Grundstück ausschließlich nach dem aus ihm zu erzielenden Ertrag bewertet. Es eignet sich insofern insbesondere für z.B. Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, während es im Rahmen einer Wertermittlung für ein Einfamilienhaus in der Regel nur zu Kontrollzwecken durchgeführt wird. Der im Ertragswertverfahren ermittelte Wert bedarf, da er sich aus ortsüblichen, nachhaltig zu erzielenden Mieten ableitet, in der Regel nicht der Korrektur durch Markt Anpassungsfaktoren.

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen						12
						Monate
Anlage 1						
Einfamilienhaus	212,00	qm	*	8,25	EUR/qm =	EUR 20.988,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen						EUR 20.988,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten						
Instandhaltungskosten ca.	14,14	%	*	20.988,00	EUR =	EUR -2.968,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	20.988,00	EUR =	EUR -419,76
Verwaltungskosten ca.	1,71	%	*	20.988,00	EUR =	EUR -359,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	17,85	%	*	20.988,00	EUR =	EUR -3.746,76
Grundstücksreinertrag gesamt						EUR 17.241,24
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 763 mit 625 m ² Größe bei 100 EUR/m ²)						
Liegenschaftszinssatz von	2,25	%	*	62.500,00	EUR =	EUR -1.406,25
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt						EUR 15.834,99
Baujahr der Anlage: 1982; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 37 Jahre; LZ: 2,25 %						
Der Barwertfaktor beträgt: 24,93						
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)	15.834,99	EUR	*	24,93		EUR 394.766,30
Baumängel und -schäden						EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1						EUR 62.500,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil						EUR 457.266,30
nur Bodenwert bes. Fläche d. Landwirtsch.						EUR 132.740,00
errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag						EUR 590.006,30

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 590.000,00



4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag

Das Sachwertverfahren zielt nicht auf die zu erwartende Rendite ab, sondern auf den Herstellungswert eines Objektes. Es eignet sich demzufolge besonders für z.B. Ein- und Zweifamilienhaus-Grundstücke, da hier häufig andere Gesichtspunkte, die keinen wirtschaftlichen Hintergrund haben, eine Kaufentscheidung prägen können. Hier sei zum Beispiel auf den „Liebhaberwert“ oder „die Freiheit der eigenen vier Wände“ verwiesen.

§§ 35-39, ImmoWertV, Ermittlung des Sachwerts, Normalherstellungskosten

der baulichen Anlagen und besonderen Bauteile incl. aller Korrekturfaktoren und Nebenkosten

Anlage 1

Einfamilienhaus	533,00 qm	*	865,00 EUR/qm	= EUR	461.045,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00 p	*	23.052,25 EUR	= EUR	23.052,25
§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung					
Baujahr der Anlage: 1982; GND: 80 Jahre; Verjüngung: Jahre; wirtschaftliche RND: 37 Jahre					
Wertminderung wegen Alters um:	54 %			= EUR	-261.412,52
Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: Mix)					= EUR 222.684,74
<hr/>					
Indizierung von: 222.684,74 EUR	/			= EUR	422.289,75
Baumängel und -schäden	70,82	*	134,30	= EUR	hier keine
Bodenwert Teilfläche 1				= EUR	62.500,00

Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil **EUR 484.789,75**

nur Bodenwert bes. Fläche d. Landwirtsch. **EUR 132.740,00**

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 617.529,75
---	-----------------------

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 620.000,00



5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Definition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB:

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

5.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 ImmoWertV)

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

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

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

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **590.000,00** EUR

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **620.000,00** EUR

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

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	620.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	hier keine
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 50.000,00
Zwischensumme:	EUR	570.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf (in Worten: fünfhundertsiebzigttausend EUR)	EUR	570.000,00
--	------------	-------------------

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohnfläche einem Wert von rund	EUR	2.689
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		27,2

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

Erstattet in Krefeld, am Montag, 3. November 2025



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
ö. b. u. v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
staatl. anerkt. 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
Pläne nicht vollständig vermaßt; Maße werden der Berechnung zum Bauantrag entnommen						
"Haus A" Erdgeschoss					69,010	
"Haus A" Dachgeschoss					63,170	
"Haus B" Erdgeschoss					51,260	
"Haus B" Dachgeschoss					11,600	
"Haus C" Erdgeschoss					16,570	
					211,610	
Wohnfläche Einfamilienhaus gesamt:					212	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
Wohnhaus Kellergeschoss, Typ 1.01	1,000000	1,000	4,720	5,230	2,230	24,686	1,000	55,049
Wohnhaus Erdgeschoss, Typ 1.01	1,000000	1,000	4,400	5,230	2,550	23,012	1,000	58,681
Wohnhaus Dachgeschoss, Typ 1.01	1,000000	1,000	4,400	5,230	1,190	23,012	1,000	27,384
Wohnhaus DG, Typ 1.01, nur BRI (gesch.)	1,000000		4,400	5,230	3,135		0,500	36,071
Wohnhaus Erdgeschoss, Typ 1.21	1,000000	1,000	8,020	21,470	3,080	172,189	1,000	530,343
zuzüglich Zugang	1,000000	0,500	1,400	2,900	2,750	2,030	0,500	5,583
abzüglich Erdgeschoss Typ 1.01	1,000000	-1,000	4,400	5,230	3,080	-23,012	-1,000	-70,877
Wohnhaus Dachgeschoss, Typ 1.21	1,000000	1,000	8,020	21,400	0,800	171,628	1,000	137,302
abzüglich Dachgeschoss Typ 1.01	1,000000	-1,000	4,400	5,230	0,800	-23,012	-1,000	-18,410
Wohnhaus DG, Typ 1.21, nur BRI (gesch.)	1,000000		8,020	21,400	2,970		0,500	254,868
abzüglich DG, Typ 1.01, nur BRI	1,000000		4,400	5,230	2,970		-0,500	-34,173
Anbau Erdgeschoss, Typ 1.22	1,000000	1,000	4,075	7,070	3,080	28,810	1,000	88,736
Anbau Dachgeschoss, Typ 1.22	1,000000	1,000	4,075	7,070	0,800	28,810	1,000	23,048
Anbau DG, Typ 1.23, nur BRI	1,000000		4,075	7,070	2,970		0,500	42,783
Anbau Erdgeschoss, Nebengebäude	1,000000	1,000	7,385	7,070	3,080	52,212	1,000	160,813
Anbau Dachgeschoss, Nebengebäude	1,000000	1,000	7,385	7,070	0,800	52,212	1,000	41,770
Anbau DG Nebengebäude, nur BRI	1,000000		7,385	7,070	2,970		0,500	77,535
						532,577		1.416,506
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						533		1.417
						qm BGF		cbm BRI



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Bundesanzeiger Verlag
- Kleiber, Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 9. Auflage 2022, Bundesanzeiger Verlag
- Sprengnetter, Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR), 2. Auflage 2007, Sprengnetter Verlag
- Bischoff, Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2009, Olzog Verlag
- Ross - Brachmann – Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Aufl., Hannover 1997
- Holzner, Renner, Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl., Isernhagen 2005
- Holzner – Sohni - Ross-Brachmann – Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, 30. Auflage, Isernhagen 2012
- Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Aufl., Hannover 2003
- Bobka, Spezialimmobilien von A – Z, 3. Auflage, 2018 Bundesanzeiger Verlag Köln
- Rössler - Langner - Simon - Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 6. Aufl., Neuwied 1990
- Kleiber, WertR 02 Wertermittlungsrichtlinien 2002, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000, 8. Aufl., Bundesanzeiger Verlag
- Schwirley – Dickersbach, Die Bewertung von Wohnraummiets, 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 29.07.2025
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- Wohnflächenberechnungen zum Bauantrag
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 29.07.2025
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 07.08.2025
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 29.07.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 29.07.2025
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 07.08.2025



**Kreis Viersen
Katasteramt**

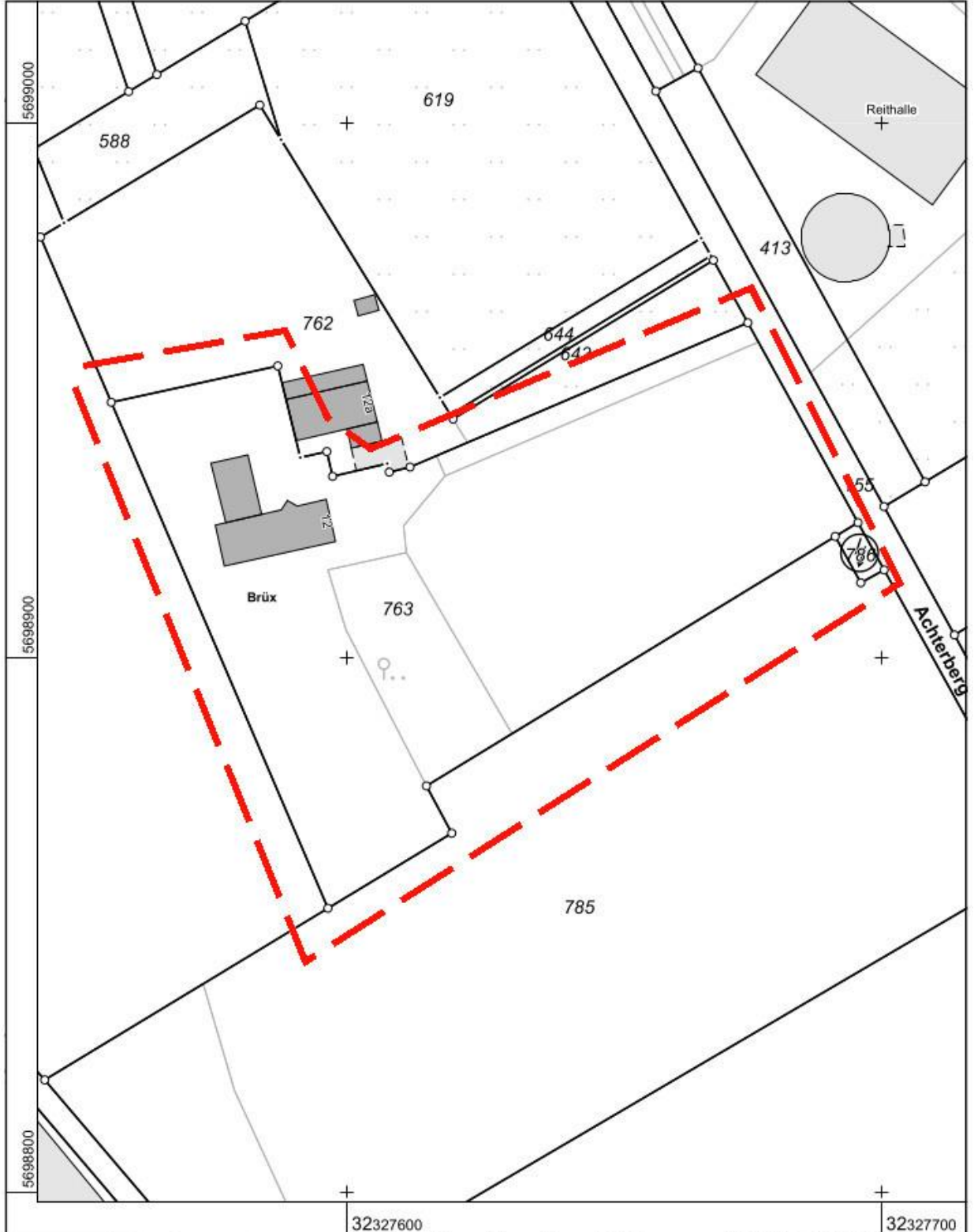
Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 763
Flur: 6
Gemarkung: Tönisberg
Achterberg 12, Kempen

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

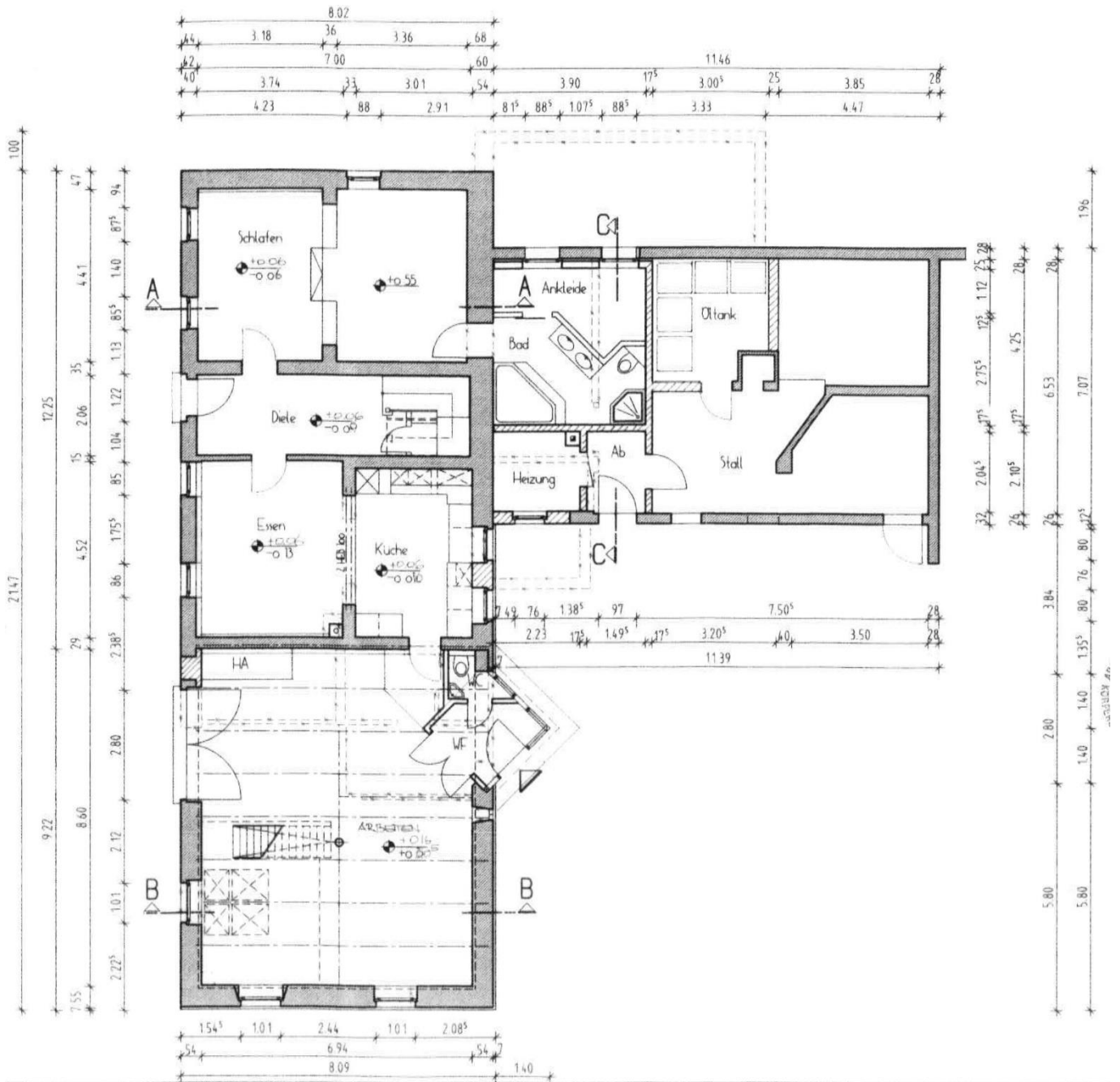
Erstellt: 29.07.2025

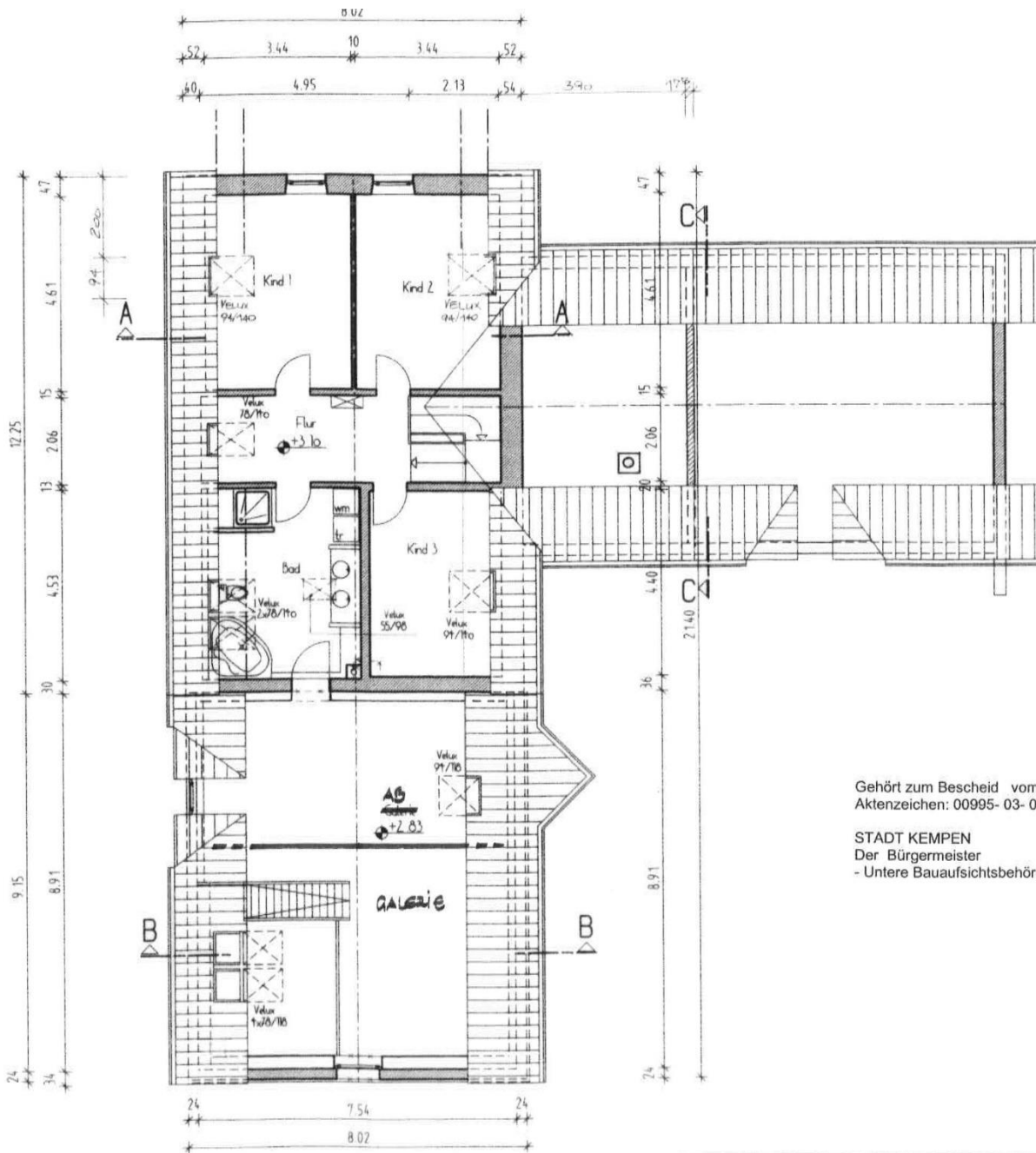


Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

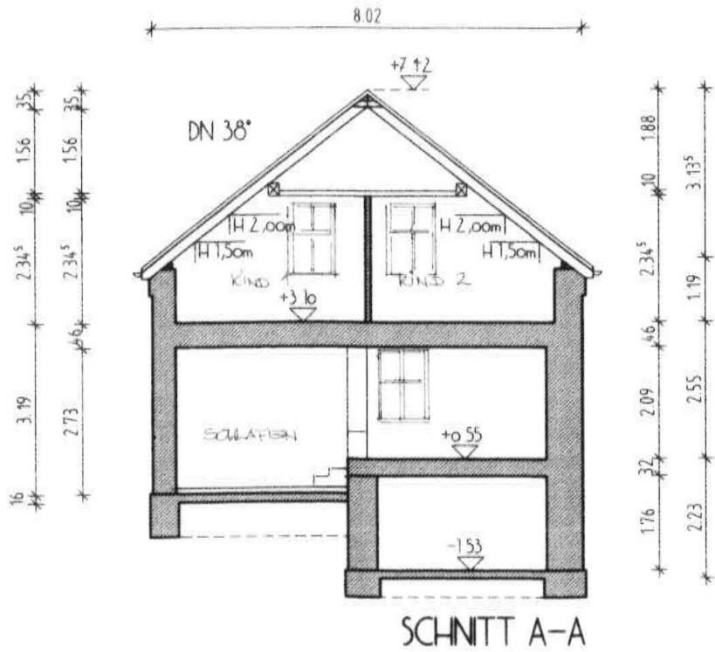
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.





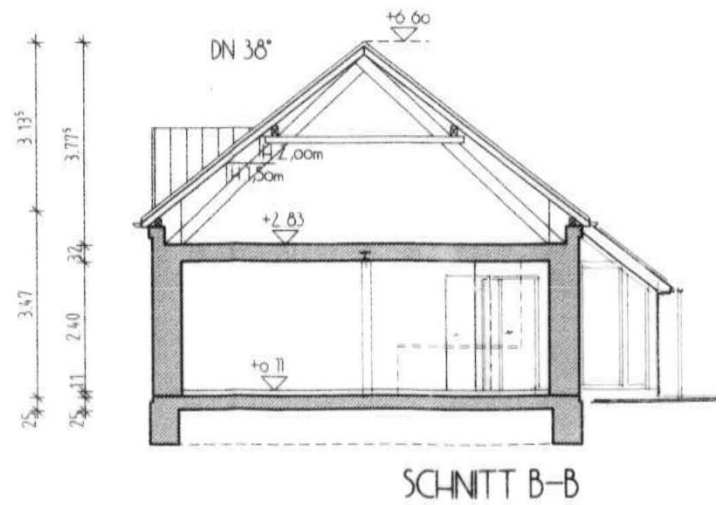
Gehört zum Bescheid vom 07.09.2006
Aktenzeichen: 00995-03-09

STADT KEMPEN
Der Bürgermeister
- Untere Bauaufsichtsbehörde -



Gehört zum Bescheid vom 07.09.2006
Aktenzeichen: 00995-03-09

STADT KEMPEN
Der Bürgermeister
- Untere Bauaufsichtsbehörde -





Berechnung Wohn - Nutzfläche					
Bauvorhaben				Abteilung:	
Achterberg 12 Tönisberg -				Eing 14. JULI 2004	
				Aktenzeichen BA	
Bestand					
Bezeichnung	m *	qm	qm	Faktor	Summe
Grundstücksgröße					
Scheune, Hof *		553,000			553,00
Grünland *		6644,000			6.644,00
					7.197,00 m ²
Haupthaus Haus A Bestand					
KELLERGECHOSS Haus A		Nutzfläche Wohnfläche			
Keller			22,40		m ²
			22,40		m ²
ERDGESCHOSS Haus A					
Diele					9,99 m ²
Schlafen					30,14 m ²
Essen					~15,62 m ²
Küche					13,26 m ²
					69,01 m ²
Dachgeschoss Haus A					
Bad					~14,40 m ² neu
Marcel					~11,87 m ² neu
Aljocha					~13,91 m ² alt
Racine					~13,91 m ² alt
Flur					~9,08 m ² alt
					63,17 m ²
Summe Wohnfläche Haus A		Bstand		22,40	132,18 m ²
Futtertenne - Kuhstall Haus B Erweiterung					
ERDGESCHOSS Haus B					
Wohnen					46,21 m ²
WF					3,71 m ²
WC					1,34 m ²
					51,26 m ²
Dachgeschoss Haus B					
Galerie					11,60 m ²
					11,60 m ²
Abstellraum			16,57		m ²
			16,57		m ²
Summe Wohnfläche Haus B		Erweiterung		16,57	62,86 m ²





Berechnung Wohn - Nutzfläche				
Bauvorhaben	Achterberg 12 Tönisberg -			Abteilung:
Bestand				Eing 14. JULI 2004 Aktenzeichen BA
Bezeichnung	qm	qm	Faktor	Summe
Stall - Scheune	Haus C		Erweiterung	
ERDGESCHOSS				
Heizung			4,56	m ²
Oellageraum			9,45	m ²
Abstellraum			3,14	m ²
Bad / Ankleide			17,15	16,57 m ² $\Sigma 33,72$
Stallfläche			35,91	m ²
			53,06	16,57 m ²
Dachgeschoss				
Strohlager				
Summe Nutzfläche	Haus B		53,06	16,57 cbm
Scheune	Haus D		Bestand	
ERDGESCHOSS				
Grundfläche			144,00	m ²
			144,00	m ²
Dachgeschoss				
Summe Nutzfläche	Haus D		144,00	m ²
Zusammenstellung				
Summe Wohnfläche	Haus A	Bestand		132,18 m ²
Summe Wohnfläche	Haus B	Erweiterung		62,86 m ²
Summe Nutzfläche	Haus C	Erweiterung	53,06	16,57 m ²
Summe Nutzfläche	Haus D		144,00	m ²
Summe Wohn / Nutzfläche gesamt			197,06	211,61 m ²
Wohnfläche	Haus A	Bestand		132,18 m ²
Wohnfläche	Haus B + C	Erweiterung		79,43 m ²
Nutzfläche	Haus C	Erweiterung		53,06 m ²