



Vorlage
06.07.2026, Schmitz-Konschak
(Justizbeschäftigte)

GUTACHTEN

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

Einfamilienhaus, Garage, Barschbleek 22 in 47877 Willich-Schiefbahn



Straßenseitige Ansicht



Gartenseitige Ansicht mit Anbau

Verkehrswert zum 15.04.2026 : 454.000,00 EURO

Auftraggeber:

Amtsgericht Krefeld
Zwangsversteigerungsabteilung
Preußenring 49
47798 Krefeld

Geschäftsnummer: 420 K 3/26

Gebäudeart:	Wohnfläche:	Nutzfläche:	Stellplätze:	Sonstige Flächen:
Doppelhaushälfte	~ 105 m²	---	1 Garage	---

Grundbuch von:	Blatt-Nr.:	Eigentümer/innen:
Schiefbahn	2279	wird hier nicht benannt

Gemarkung:	Flur:	Flurstück(e):	Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):
Schiefbahn	26	26	513 m²

Es bestehen:

☐ Rechte	☐ sozialrechtliche Bindungen
☐ Lasten, Beschränkungen	☒ Mietvertrag
☐ Baulasten	☐ Sonstiges



Inhaltsverzeichnis:

1. AUFTRAG	3
2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG	4
2.1 Gegenstand der Wertermittlung	4
2.2 allgemeine Lage-Daten	4
2.3 Grundlagen der Wertermittlung und Entwicklungszustand (§§ 2 - 3 ImmoWertV)	4
2.4 Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV)	4
2.5 weitere Wertmerkmale (§ 5 ImmoWertV)	5
2.6 Bodenrichtwerte und sonstige erforderliche Daten (§§ 12 -13, 18 - 23 ImmoWertV)	7
3. BAULICHE UND SONSTIGE ANLAGEN, AUSSENANLAGEN	8
3.1 Allgemeines	8
3.2 Bauwerk - Baukonstruktion	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	12
3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)	12
3.6.2 Unterhaltungszustand (Pflege / Renovierungsstand)	12
3.6.3 vorhandene Mängel	12
3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen	12
4. BERECHNUNGEN	13
4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge	13
4.2 Grunddaten der Wertermittlung	14
4.3 Ermittlung des Bodenwertes auf den Stichtag (§ 13 ImmoWertV)	15
4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag	15
4.5 Ertragswertermittlung (§§ 27 - 34 ImmoWertV) auf den Stichtag	16
4.6 Sachwertermittlung (§§ 35 - 39 ImmoWertV) nach NHK 2010 (SW-RL) auf den Stichtag	17
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)	20
6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.	21
6.4 verwendete Literatur	21
6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)	21

Seitenzahl: 37 incl. Deckblatt

(Anzahl der Zeichen: 47908)

Ausfertigungen: 3 Ausfertigungen für den Auftraggeber, 1 Ausfertigung für das Archiv



1. AUFTRAG

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

Geschäftsnummer: **420 K 3/26**

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:

16.01.2026

01.04.2026

01.04.2026

09.04.2026

02.04.2026

01.04.2026

02.04.2026

Besichtigung: 15.04.2026

Teilnehmer:

- Mieterin des Hauses
- Stefan Mengden – Sachverständiger
- Mitarbeiterin des Sachverständigen

**Bei der
Besichtigung
wurden:**

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

**Besonderheiten
hinsichtlich des
Auftrags:**

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- zum Bestehen oder Nichtbestehen einer Wohnungsbindung
- Das Gutachten muss Ausführungen darüber enthalten, ob - und eventuell wie lange - die Versteigerungsobjekte einer Bindung nach dem WoBindG / WFNG NRW unterliegen.
- außerdem soll der Beginn der Mietverträge ermittelt und im Gutachten genannt werden, sofern die Objekte vermietet sind
- ob Anhaltspunkte für mögliche Altlasten bestehen und wie diese zu bewerten sind. Falls für die Bewertung von Altlasten ein weiterer Sachverständiger hinzugezogen werden muss, wollen Sie dies umgehend mitteilen
- zum Bestehen des Denkmalschutzes
- zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- ob gegebenenfalls Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des obigen Objekts und zu Lasten anderer Grundstücke eingetragen sind; diese wären als wesentliche Bestandteile des hier zu bewertenden Grundbesitzes in die Bewertung einzubeziehen
- einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit



2. GRUND UND BODEN, GRUNDLAGEN DER ERMITTLUNG

2.1 Gegenstand der Wertermittlung

<i>Gebäudeart:</i> Doppelhaushälfte	<i>Wohnfläche:</i> ~ 105 m²	<i>Nutzfläche:</i> ---	<i>Stellplätze:</i> 1 Garage	<i>Sonstige Flächen:</i> ---
<i>Grundbuch von:</i> Schiefbahn	<i>Blatt-Nr.:</i> 2279	<i>Eigentümer/innen:</i> wird hier nicht benannt		
<i>Gemarkung:</i> Schiefbahn	<i>Flur:</i> 26	<i>Flurstück(e):</i> 26	<i>Flurstücksgröße (ggfls. Miteigentumsanteil):</i> 513 m²	

2.2 allgemeine Lage-Daten

<i>Lagebeschreibung</i>	Das Bewertungsobjekt liegt in Willich, einer Stadt mit ca. 50.000 Einwohnern am östlichen Rand des Kreises Viersen im Regierungsbezirk Düsseldorf. Willich besteht aus vier Stadtteilen: Willich, Schiefbahn, Neersen und Anrath. Schiefbahn, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist der südliche Stadtteil Willichs. Hier sind mehrere Grundschulen, eine Gesamtschule und ein Gymnasium zu finden. Ebenfalls sind verschiedene Kindergärten, Verwaltungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Freizeitangebote vorhanden. Die Autobahnanbindung (A52, A44) in umliegende Großstädte wie Düsseldorf, Köln oder das Ruhrgebiet ist wenige Kilometer entfernt, ebenso ist der Personennahverkehr gut erreichbar.
-------------------------	---

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

<i>Wertverhältnisse</i>	Die allgemeinen Wertverhältnisse sind in den Bodenrichtwerten, den gewählten Liegenschaftszinssätzen, Marktanpassungsfaktoren, Vergleichswerten und nachhaltig erzielbaren Erträgen berücksichtigt und bedürfen keiner gesonderten Würdigung.
<i>Ermittlungsstichtag</i>	15.04.2026
<i>Qualitätsstichtag</i>	entspricht in dieser Wertermittlung dem Wertermittlungsstichtag
<i>Entwicklungszustand</i>	Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans und ist in diesem Rahmen baulich nutzbar bzw. genutzt. Es handelt sich um baureifes Land in Sinne des § 3 der Immobilienwert-Ermittlungsverordnung.

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

<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1957 angegeben (Gebrauchsabnahme). Im Dezember 2019 wurde die Erweiterung des Wohnhauses und der Garage genehmigt; die Arbeiten sind noch nicht abschließend fertiggestellt.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach Durchführung einer überwiegenden Modernisierung ab dem Jahre 2019 eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1993, 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. 6 I S	<i>Ausweisungen</i>	Allgemeines Wohngebiet, eingeschossige Bauweise; Grundflächenzahl GRZ 0,4; Geschossflächenzahl GFZ 0,5; Satteldach 40° - 45°; abweichende Bauweise 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. Im Dezember 2019 wurde die Erweiterung des Wohnhauses und der Garage genehmigt; die Arbeiten sind noch nicht abschließend fertiggestellt. Im Jahre 2026 erging eine ordnungsbehördliche Verfügung zur Beseitigung einer Terrasse, einer versiegelten Fläche am Anbau und einer Überdachung an der Garage sowie zur ordnungsgemäßen Ableitung des Abwassers am Anbau. Soweit erkennbar wurde der Ordnungsverfügung bis zum Stichtag nicht Folge geleistet. Der Werteinfluss der erforderlichen Rückbaumaßnahmen werden hier zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 10.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.		
<i>Rechte im Bestandsverzeichnis des Grundbuches</i>	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches sind keine Rechte eingetragen.		
<i>Belastungen in Abteilung II des Grundbuches</i>	In Abteilung II des Grundbuches sind keine Belastungen eingetragen.		
<i>Baulasten im Baulastenverzeichnis</i>	Die Stadt Willich, Fachbereich -Untere Bauaufsicht- teilt am 01.04.2026 mit, „dass für das ... Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Willich verzeichnet sind.“		
<i>sozialrechtliche Bindungen</i>	Die Stadt Willich, Fachbereich -Wohnungsstelle- teilt am 02.04.2026 mit, „dass das ... Objekt laut Auskunft der NRW.Bank dort nicht bekannt ist und somit keine öffentliche Bindung besteht.“		
<i>behördliche Auflagen / Denkmalschutz</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>sonstige Werteinflüsse</i>	sind nicht erkennbar oder bekannt		
<i>Verkehrs-Erschließung</i>	Das Bewertungsobjekt ist über die Straße „Barschbleek“ erschlossen. Die Stadt Willich, Fachbereich -Landschaft und Straßen- teilt am 01.04.2026 mit, „dass das ... Grundstück an einer öffentlichen Straße liegt. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder eines Entwicklungsbereiches nach den §§ 136, 165 Baugesetzbuch (BauGB) in der zum heutigen Tage gültigen Fassung. Es wird bescheinigt, dass für das Grundstück ein Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB nicht mehr zu zahlen ist, weil die Straße eine hergestellte bzw. vorhandene Erschließungsanlage nach § 242 BauGB ist. Ein Straßenausbaubeitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) zukünftig nicht mehr zu zahlen ist. Ein Ausbau ist derzeit nicht geplant.“ Dies bedeutet keinen Verzicht auf eventuelle zukünftig entstehende Beitragsforderungen. Im Rahmen der Wertermittlung wird hinsichtlich der verkehrstechnischen Erschließung von einem beitragsfreien Zustand ausgegangen.		



<i>techn. Erschließung</i>	Die technische Erschließung umfasst Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon und Kabelanschluss. Die Stadt Willich, Fachbereich -Landschaft und Straßen- teilt am 01.04.2026 mit, „<i>dass ein Kanalanschlussbeitrag nach § 8 KAG NRW nicht mehr zu zahlen ist.</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 „Barschbleek“ ist im Bereich des Bewertungsobjekts als zweispurig asphaltierte Straße mit beidseitigem Gehweg und Parkbuchten entlang der Straße ausgebaut.
<i>Grundstücksform</i>	Das Grundstück ist rechteckig geschnitten.
<i>Bodenbeschaffenheit</i>	Der Kreis Viersen, Fachbereich -Abfall, Bodenschutz und Altlasten- teilt am 02.04.2026 mit, <i>dass das ... Grundstück im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten mit den folgenden Daten erfasst ist:</i> <i>Nummer W009(280_009), Art der Fläche: Altablagerungen, Status der Fläche: kein Handlungsbedarf bei derzeitiger Nutzung, Bezeichnung: Auffüllung/Ablagerungen.</i> <i>Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wurden im Bereich des ... Grundstücks im ungefähren Zeitraum erster Hälfte des 20. Jahrhunderts Auffüllungen / Ablagerungen vorgenommen. Daher handelt es sich bei dem Grundstück um die Teilfläche einer Altablagerung im Sinne des § 2 abs. 5 Nr. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG). Über die Altablagerungen liegen bodenschutzrechtlich relevante Untersuchungen mit Bezug auf das o.g. Grundstück aus den Jahren 1990, 1991 und 2013 vor. Diese dokumentieren die orientierende Untersuchung der Altablagerung. Ausweislich der vorliegenden Untersuchungen sind bei der derzeitigen Nutzung des Grundstücks aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine weiteren Maßnahmen erforderlich.“</i> Über die im Rahmen der Altlasten Auskunft 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. Im vorliegenden Bewertungsfall wird das Bewertungsgrundstücks zunächst, der Bodenrichtwertdefinition folgend, in einen rund 350 m² großen Baulandbereich und einen rund 163 m² großen, baulich nicht nutzbaren Gartenlandbereich geteilt. Der 350 m² große Baulandbereich wird seinerseits in einen rund 300 m² großen, für das Wohnhaus rentierlichen und einen rund 50 m² großen, für die Garage rentierlichen Bodenanteil aufgeteilt.



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

Bodenrichtwerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat in der aktuellen Bodenrichtwertkarte einen zonalen, erschließungsbeitragsfreien Bodenrichtwert in Höhe von 350 €/m² für ein Grundstück im Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und einer Grundstücksgröße von rund 350 m² bei einer Doppelhausbebauung ausgewiesen. <i>„Grundstücksflächen, die über die vorgenannten Normalgrößen hinausgehen und nicht zusätzlich bebaut werden können, sind nur noch mit einem Gartenlandwert zu beurteilen. Der Richtwert für solche zusätzlichen Gartenflächen bis zur Größe des Normalgrundstückes beträgt ca. 25 % des Baulandrichtwertes.“</i> Grundstücksmarktbericht Kreis Viersen 2026.
Bodenpreisindex	Der entsprechende Bodenpreisindex ist im festgesetzten Bodenrichtwert bereits berücksichtigt.
Umrechnungs-koeffizienten	Etwaige Unterschiede zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der Größe haben üblicherweise Werteeinfluss und müssen durch die Anwendung von Korrekturfaktoren aus den örtlichen Fachinformationen zur Ableitung des Bodenwertes gewürdigt werden. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der über die Normfläche von 350 m² hinausgehende, 163 m² große Grundstücksteil als Gartenland mit rund 25 % des Baulandwertes angenommen.
Liegenschafts-zinssätze	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2026 einen Liegenschaftszinssatz von rund 1,5 % für Einfamilien-Doppelhaushälften 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 1,5 % für das Bewertungsobjekt gewählt.
Rohertragsfaktoren	sind nicht veröffentlicht.
Baupreisindex	2010 = 70,82 2026 = 137,0 (letzter veröffentlichter Index des statistischen Bundesamtes I. 2026)
Sachwertfaktoren:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Grundstücksmarktbericht 2026 Faktoren zur Anpassung des Sachwertes an die Marktlage ausgewiesen. Die Tabellenwerte der veröffentlichten Sachwertfaktoren umfassen jedoch nicht das vorläufige Sachwertniveau und das Bodenwertniveau des Bewertungsgrundstücks. Gleichwohl wird aus dieser Tabelle interpolierter ein Sachwertfaktor von rund 1,15 als sachgerecht erachtet.
Vergleichswerte	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Viersen hat im Bodenrichtwert-Portal „Boris.nrw“ einen Immobilienpreiskalkulator implementiert; hiernach errechnet sich ein Vergleichswert in Höhe von rund 4.460 €/m² WFI für das Bewertungsobjekt. Allerdings erfolgt hierzu ausdrücklich folgender Hinweis: <i>„Die Eigenschaften der Immobilie weichen stark vom örtlichen Immobilienrichtwert ab. Die Aussagekraft der Immobilienpreisauskunft sollte sachverständig eingeschätzt werden.“</i> Der Vergleichswert wird hier daher lediglich nachrichtlich angegeben.



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>	unterkellertes Einfamilienhaus mit Garage
<i>Geschlosszahl</i>	ein Vollgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
<i>Art der Nutzung</i>	Wohnnutzung
<i>Baujahr</i>	Als tatsächliches Baujahr wird 1957 angegeben (Gebrauchsabnahme). Im Dezember 2019 wurde die Erweiterung des Wohnhauses und der Garage genehmigt; die Arbeiten sind noch nicht abschließend fertiggestellt. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach Durchführung einer überwiegenden Modernisierung ab dem Jahre 2019 eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1993, das in den Berechnungen zugrunde gelegt wird.
<i>Grundrissanlage</i>	KG: Flur, zwei Räume, Anbau EG: Flur, Gäste-WC, offene Küche und Wohn-Esszimmerbereich, Außentreppe in den Garten DG: Flur, Badezimmer, Abstellraum, 2 Räume

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>	verputzt und weiß gestrichen, Sockelbereich verputzt und anthrazitfarben abgesetzt
<i>Außentüren u. Tore</i>	anthrazitfarbene Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz Garagentor: anthrazitfarbenes Stahlsickentor und zusätzliche Eingangstür
<i>Außenfenster</i>	anthrazitfarbene Kunststoff-Fenster isolierverglast
<i>Dachkonstruktion</i>	zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl
<i>Dachdeckung</i>	Dachziegel
<i>Dachaufbauten</i>	rückseitige Dachgaube
<i>Innenwände</i>	massive oder Leichtbauweise
<i>Kellerdecken</i>	Stahlbeton
<i>Geschossdecken</i>	Stahlbeton
<i>Treppen</i>	Stahlbeton



3.2.2 äußere Ausstattung

<i>Dachaufbauten</i>	rückseitige Dachgaube, verkleidet mit Aluminium
<i>Balkone / Loggien</i>	nicht vorhanden (Flachdach über Anbau Wohnzimmer noch nicht begehbar)
<i>Umwehrungen</i>	nicht vorhanden
<i>Fensterbänke</i>	außen: Aluminium, innen: Naturstein
<i>Sonnenschutzeinr.</i>	anthrazitfarbene Kunststoff-Rollläden

3.2.3 innere Ausstattung

<i>Wände</i>	mit Vliestapete belegt und weiß gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und weiß gestrichen
<i>Fußböden</i>	EG: mit quadratisch beigen Bodenfliesen plattiert DG: mit Laminat belegt
<i>Treppenbeläge</i>	mit Holz verkleidet
<i>Türen u. Fenster</i>	weiße Holzwerkstofftüren in entspr. Zargen
<i>Art der Beheizung</i>	Luft-Wärmepumpe
<i>Warmwasser- bereitung</i>	über Luft-Wärmepumpe
<i>Wasser</i>	in Küche, Gäste-WC, Badezimmer und Keller vorhanden
<i>Strom</i>	in allen Räumen vorhanden
<i>Telefon</i>	vorhanden
<i>Antenne / Kabel</i>	vorhanden
<i>Gas</i>	nicht vorhanden

3.2.4 Bäder

<i>Anzahl</i>	1 Badezimmer
<i>Wände</i>	mit Vliestapete belegt und weiß gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und weiß gestrichen, mit Einbausport gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit quadratisch grauen Bodenfliesen plattiert
<i>san.-Gegenstände</i>	Waschtisch, Badewanne, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
<i>Einrichtungen</i>	Fußbodenheizung
<i>Sonstiges</i>	über zweistufige Treppenanlage, Austritt auf Anbau Wohnzimmer möglich

3.2.5 Toiletten

<i>Anzahl</i>	1 Gäste-WC
<i>Wände</i>	mit Vliestapete belegt, weiß und beige gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt und dunkel gestrichen
<i>Fußböden</i>	mit beigen Bodenfliesen plattiert
<i>San.-Gegenstände</i>	Waschtisch, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

3.2.6 Küchen

<i>Anzahl</i>	1 offene Küche
<i>Wände</i>	mit Vliestapete belegt und weiß gestrichen
<i>Decken</i>	verputzt, teilweise abgehängt und mit Spots gestaltet
<i>Fußböden</i>	mit quadratisch beigen Fiesen plattiert
<i>Einrichtungen</i>	Kochinsel

3.2.7 sonstige Räumlichkeiten mit besonderer Nutzung

<i>Art</i>	1 angebaute Garage
------------	--------------------

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>	werthaltige Bauteile: Kelleraußentreppe (~ 6.000 €), gartenseitige Gaube (~ 10.050 €), Vordach (~ 525 €)
<i>bes. Baukonstruk.</i>	keine



3.2.9 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Außenwände</i>	überwiegend sehr einfach (Altbau) bis gehoben (Anbau)	<i>Standardstufe</i>	1 – 4
<i>Dach</i>	überwiegend einfach (Altbau) bis gehoben (Anbau)	<i>Standardstufe</i>	2 – 4
<i>Außentüren/-fenster</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Innenwände/-türen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Decken und Treppen</i>	überwiegend mittel	<i>Standardstufe</i>	3
<i>Fußböden</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Sanitäreinrichtung</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>Standard gesamt</i>	Der Ausstattungsstandard der Baukonstruktion wird insgesamt mit „überwiegend mittel bis gehoben“ 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>	Luft-Wasser-Wärmepumpe
<i>Hersteller</i>	Thermia
<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>Wärmeübertragung</i>	teilweise Fußbodenheizung oder Heizkörper
<i>geändert im Jahr</i>	Annahme: 2019
<i>Wartung</i>	unbekannt

3.3.2 Warmwasserbereitung

<i>Hersteller</i>	über Luft-Wasser-Wärmepumpe
<i>Baujahr / Montage</i>	Annahme: 2019
<i>geändert im Jahr</i>	unbekannt

3.3.3 sanitäre Installation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	teilweise 2019

3.3.4 Elektroinstallation

<i>Baujahr / Montage</i>	unbekannt
<i>geändert im Jahr</i>	teilweise 2019

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>	keine

3.3.6 Zusammenfassung des Ausstattungsstandards

<i>Heizung</i>	überwiegend gehoben	<i>Standardstufe</i>	4
<i>sonstige Technik</i>	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>	Direkt vom Gehweg der Straße „Barschbleek“ gelangt man über einen gepflasterten Bereich, die Garagenzufahrt und den mit farbigen Gehwegplatten plattierten Weg zum Hauseingang. Über eine dreistufige Treppenanlage gelangt man auf das noch nicht fertig hergestellte, überdachte Hauseingangspodest.
<i>Außenanlagen</i>	Der Vorgarten ist als Rasenfläche angelegt. Der hintere Gartenbereich ist im vorderen und hinteren Bereich mit Fliesen plattiert. Dazwischen ist eine Rasenfläche mit ehemaligem Gartenteich angelegt.
<i>Terrassenbereiche</i>	Über das Wohnzimmer gelangt man über eine große Treppenanlage in den Garten.
<i>Hausanschlüsse</i>	Die Hausanschlüsse werden im Sachwertverfahren zusammen mit den Außenanlagen als prozentualer Anteil von den Herstellungskosten angenommen.

3.5 Zubehör

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



3.6 Gesamtwürdigung der baulichen und sonstigen Anlagen

3.6.1 baulicher Zustand (Substanzerhalt / Sanierungen / Modernisierungen)

Der bauliche Zustand des Bewertungsobjekts ist grundsätzlich baujahr-, objekt- und nutzungstypisch und kann insofern, auch vor dem Hintergrund der zurzeit stattfindenden Modernisierungsmaßnahmen, 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, auch vor dem Hintergrund der zurzeit stattfindenden Modernisierungsmaßnahmen, 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.

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

- keine Geländer an Innen- und Außentreppen installiert
- Hauseingangsbereich: Dach über Hauseingangsbereich und Putzarbeiten an Hauseingangstür nicht abgeschlossen
- Dachgeschoss: Elektroanschluss wie z.B. Schalter oder Steckdosen fehlen teilweise
- Teil der Garage muss zurück gebaut werden, nicht genehmigt
- Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss, wegen Wassereintrich von draußen

Der Werteinfluss der Mängel und Schäden wird hier zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 10.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

- erforderliche Rückbaumaßnahmen der Ordnungsverfügung (s. 2.5 Genehmigungsstand)

Der Werteinfluss der erforderlichen Rückbaumaßnahmen werden hier zum Zwecke der Wertermittlung auf rund 10.000 € geschätzt und bei der Verkehrswertfindung als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

3.7 Zusammenfassung bauliche und sonstige Anlagen

Es handelt sich um ein baujahrtypisch geschnittenes, in Modernisierung befindliches Einfamilienhaus mit rund 105 m² Wohnfläche in mittlerer Lage von Willich-Schiefbahn.



4. BERECHNUNGEN

4.1 Modell, Gebäudetypisierung, Restnutzungsdauer, Normalherstellungskosten und Erträge

<i>Sachwertmodell und Gebäudetypisierung</i>	Grundsätzlich erfolgt die Gebäudetypisierung in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV). Zur Berechnung im Sachwertverfahren wird, soweit möglich, das Sachwertmodell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in NRW (AGVGA-NRW) angewandt.
<i>SW-RL-Typ</i>	Das Wohnhaus entspricht weitestgehend dem Mix der Gebäudetypen 2.01 (Einfamiliendoppelhaushälften mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss) und 2.03 (Einfamiliendoppelhaushälften mit Keller- und Erdgeschoss), die Garage dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgaragen) des Tabellenwerks der ImmoWertV.
<i>Gesamt- und Restnutzungsdauer</i>	Gebäude sind zeitlich nur begrenzt nutzbar. Im Rahmen einer Wertermittlung ist hierbei weniger die technische Nutzungsdauer als vielmehr die wirtschaftliche Nutzungsdauer interessant. Die Tabellenwerte der ImmoWertV geben als übliche Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser des genannten Gebäudetyps rund 80 Jahre an. Im vorliegenden Bewertungsfall wird von den baulichen Anlagen nach Durchführung einer überwiegenden Modernisierung ab dem Jahre 2019 eine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von noch rund 49 Jahren erwartet. Hieraus und aus der Annahme einer rund 80-jährigen, üblichen Gesamtnutzungsdauer errechnet sich als fiktives Baujahr 1993, 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 847 €/m² BGF für das Wohnhaus und in Höhe von rund 365 €/m² BGF für die Garage. 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 10,50 €/m² Wohnfläche für das Wohnhaus und mit rund 80,00 € für die Garage sachgerecht angenommen. Die üblichen Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV ermittelt und mit rund 16,2 % (Wohnhaus) bzw. 18,25 % (Garage) des Rohertrages für die baulichen Anlagen angesetzt.



4.2 Grunddaten der Wertermittlung

Jahr der Ermittlung:	2026	Baupreisindex:	137,00
Basisjahr der Indexreihe:	2010	Baupreisindex:	70,82

Regionalisierung:

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

Daten der baulichen Anlagen:

Anlage 1

Bezeichnung des Anlagenteils:	Einfamilienhaus		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 1:	Einfamilien-Doppelhaushälfte mit Anbau Keller-, Erd- und ausgeb. Dachgeschoss überwiegend mittel bis gehoben	Typ nach NHK:	Mix 2.01, 2.03
Ausstattung Anlage 1:		Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m²-Preis Anlage 1 in EUR/m²:	847,00	Standardstufe:	3 - 4
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 1 (fiktiv):	1993	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	47
Vergleichswert je m² Wohn-/Nutzfläche:	4.460,00	EUR/m²	
marktüblicher Ertrag je m² Wohn-/Nutzfläche:	10,50	EUR/m² im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	847,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		

Anlage 2

Bezeichnung des Anlagenteils:	Garage		
Typisierung nach SW-RL:			
Gebäudeart Anlage 2:	Einzelgarage	Typ nach NHK:	14.1
Ausstattung Anlage 2:	überwiegend mittel bis gehoben	Korrekturfaktor:	1,00
BGF-m²-Preis Anlage 2 in EUR/m²:	365,00	Standardstufe:	3 - 4
Baunebenkosten (NK):	enthalten	% (= Korrekturfaktor:)	1,00
Baujahr der Anlage 2 (fiktiv):	1993	Korrekturfaktor:	1,00
Gesamtnutzungsdauer (Jahre GND):	80	wirtsch. RND in Jahren:	47
marktüblicher Ertrag je Garage:	80,00	EUR/St. im Monat	
BGF-Preis * Faktoren * NK:	365,00	EUR/m²	
Liegenschaftszinssatz in %:	1,50		



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

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

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

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

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

Bezeichnung Teilfläche 1:	Flurstück 26		rentierlicher Bodenanteil für Wohnhaus
Qualität Teilfläche 1:	baureif, ebf		B-Plan 6IS: WA; I; GRZ 0,4; GFZ 0,5
Teilflächengröße 1:	300,00	m ²	
Bodenrichtwert 1:	350,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 0,8; 350 m ²
Erschließungskosten 1:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m ² Teilfläche 1:	350,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 1:	350,00	EUR / m ² *	300,00 m ² = EUR 105.000,00
Bezeichnung Teilfläche 2:	Flurstück 26		rentierlicher Bodenanteil für Garage
Qualität Teilfläche 2:	baureif, ebf		B-Plan 6IS: WA; I; GRZ 0,4; GFZ 0,5
Teilflächengröße 2:	50,00	m ²	
Bodenrichtwert 2:	350,00	EUR/m ²	W; II; GFZ 0,8; 350 m ²
Erschließungskosten 2:	abgerechnet	gezahlt	
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m ² Teilfläche 2:	350,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 2:	350,00	EUR / m ² *	50,00 m ² = EUR 17.500,00
Bezeichnung Teilfläche 3:	Flurstück 26		Gartenlandbereich
Qualität Teilfläche 3:	Gartenland		
Teilflächengröße 3:	163,00	m ²	
Bodenrichtwert 3:	90,00	EUR/m ²	25% Baulandwert
Erschließungskosten 3:	hier keine		
Wertbeeinflussung:	hier keine		
Bodenwert je m ² Teilfläche 3:	90,00	EUR/m ²	
Bodenwert gesamt Teilfläche 3:	90,00	EUR / m ² *	163,00 m ² = EUR 14.670,00
Bodenwert gesamt		= EUR	137.170,00

4.3 Bodenwert des unbelasteten, unbebauten Grundstücks gesamt rund: EUR 137.000,00

4.4 Vergleichswertermittlung (§ 24 ImmoWertV) auf den Stichtag

Beim Vergleichswertverfahren werden tatsächlich erzielte Kaufpreise zur Wertfindung angesetzt. Insofern ist das Vergleichswertverfahren die zuverlässigste Wertermittlung, da sie sich direkt am Markt orientiert.

Allerdings setzt die Vergleichswertermittlung auch voraus, dass Vergleichs- und Bewertungsobjekte hinsichtlich ihrer Lage, baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Zuschnitt etc. (Grundstücke) und ihrer Bauart, Ausstattung, ihres Alters, der Gebäudeart etc. (bauliche Anlagen) übereinstimmen.

Da bauliche Anlagen in aller Regel nicht vergleichbar sind, bzw. nur schwer vergleichbar gemacht werden können, eignet sich die Vergleichswertermittlung zur Wertbestimmung nur in Einzelfällen.

entfällt hier in Ermangelung einer ausreichend breiten Datenbasis

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



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

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

§ § 27-34, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen, Außenanlagen							12 Monate	
Anlage 1								
Einfamilienhaus	105,00	qm	*	10,50	EUR/qm	=	EUR	13.230,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR	13.230,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten								
Instandhaltungskosten ca.	11,43	%	*	13.230,00	EUR	=	EUR	-1.512,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	13.230,00	EUR	=	EUR	-264,60
Verwaltungskosten ca.	2,77	%	*	13.230,00	EUR	=	EUR	-367,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	16,20	%	*	13.230,00	EUR	=	EUR	-2.143,60
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR	11.086,40
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 26 mit 300 m² Größe bei 350 EUR/m²)								
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	105.000,00	EUR	=	EUR	-1.575,00
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR	9.511,40
Baujahr der Anlage: 1993; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 47 Jahre; LZ: 1,5 %								
Der Barwertfaktor beträgt: 33,55								
Ertragswert Anlage 1 (Einfamilienhaus)				9.511,40	EUR	*	33,55	EUR 319.107,47
Baumängel und -schäden								EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 1								EUR 105.000,00
Einfamilienhaus incl. Bodenwertanteil								EUR 424.107,47

Anlage 2							
Garage	1,00	St.	*	80,00	EUR/St.	=	EUR 960,00
§ 31, ImmoWertV, Jahresrohertrag von baulichen Anlagen und Außenanlagen							EUR 960,00
§ 32, ImmoWertV, Bewirtschaftungskosten							
Instandhaltungskosten ca.	11,25	%	*	960,00	EUR	=	EUR -108,00
Mietausfallwagnis ca.	2,00	%	*	960,00	EUR	=	EUR -19,20
Verwaltungskosten ca.	5,00	%	*	960,00	EUR	=	EUR -48,00
Bewirtschaftungskosten gesamt	18,25	%	*	960,00	EUR	=	EUR -175,20
Grundstücksreinertrag gesamt							EUR 784,80
Bodenwertanteil (nur aus der Teilfläche Flurstück 26 mit 50 m² Größe bei 350 EUR/m²)							
Liegenschaftszinssatz von	1,50	%	*	17.500,00	EUR	=	EUR -262,50
Reinertrag der baulichen Anlagen und Außenanlagen gesamt							EUR 522,30
Baujahr der Anlage: 1993; GND: 80 Jahre; wirtschaftl. RND: 47 Jahre; LZ: 1,5 %							
Der Barwertfaktor beträgt: 33,55							
Ertragswert Anlage 2 (Garage)	522,30	EUR	*	33,55			EUR 17.523,17
Baumängel und -schäden							EUR hier keine
Bodenwert Teilfläche 2							EUR 17.500,00
Garage incl. Bodenwertanteil							EUR 35.023,17

nur Bodenwert Gartenland	EUR 14.670,00
---------------------------------	----------------------

errechneter Ertragswert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag	EUR 473.800,64
--	-----------------------

4.5 Ertragswert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 474.000,00



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	236,00	qm	*	847,00	EUR/qm	=	EUR	199.892,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	9.994,60	EUR	=	EUR	9.994,60
werth. Bauteile, Außentreppe, Gaube	1,00	p	*	16.575,00	EUR	=	EUR	16.575,00

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1993; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 47 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 41 % = EUR -92.849,26

Anlage 1 (Einfamilienhaus, NHK-Typ: Mix 2.01, 2.03) = EUR 133.612,34

Indizierung von: 133.612,34 EUR / 70,82 * 137,00 = EUR 258.470,65

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 1 = EUR 105.000,00

Einfamilienhaus, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 363.470,65

Anlage 2

Garage	37,00	qm	*	365,00	EUR/qm	=	EUR	13.505,00
Außenanl., bes. Baut., Hausanschl.	1,00	p	*	675,25	EUR	=	EUR	675,25

§ 38, ImmoWertV, Alterswertminderung

Baujahr der Anlage: 1993; GND: 80 Jahre; wirtschaftliche RND: 47 Jahre

Wertminderung wegen Alters um: 41 % = EUR -5.813,90

Anlage 2 (Garage, NHK-Typ: 14.1) = EUR 8.366,35

Indizierung von: 8.366,35 EUR / 70,82 * 137,00 = EUR 16.184,55

Baumängel und -schäden = EUR hier keine

Bodenwert Teilfläche 2 = EUR 17.500,00

Garage, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 33.684,55

nur Bodenwert Gartenland, indiziert, incl. Bodenwertanteil EUR 14.670,00

vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks auf den Stichtag EUR 411.825,19

4.6 vorläufiger Sachwert des unbelasteten, bebauten Grundstücks rund: EUR 412.000,00



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 interessierten Kreises.

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

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

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

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

unbelasteter Ertragswert auf den Stichtag rund **474.000,00 EUR**

vorläufiger, unbelasteter Sachwert auf den Stichtag rund **412.000,00 EUR**

Das Bewertungsobjekt ist als Einfamilienhaus mit Garage ein Sachwertobjekt.
Es wird ein Marktanpassungsfaktor von rund 1,15 in Ansatz gebracht.

5.2 Festsetzung des Verkehrswertes (nach § 194 BauGB)

unbelasteter, vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks rund:	EUR	412.000,00
Marktanpassung rund:	EUR	62.000,00
besondere, objektspezifische Grundstücksmerkmale; Mängel, Schäden rund:	EUR	- 20.000,00
Zwischensumme:	EUR	454.000,00

Der Verkehrswert wird zum Stichtag geschätzt auf	EUR	454.000,00
(in Worten: vierhundertvierundfünfzigtausend EUR)		

Der Verkehrswert entspricht je m ² Wohn-/Nutzfläche einem Wert von rund	EUR	4.324
Der Rohertragsfaktor (Verhältnis des Verkehrswertes zum Rohertrag) beträgt rund		32,0

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, 6. Juli 2026



STEFAN MENGDEN - ARCHITEKT AKNW
ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung
staatl. anerk. Sachverständiger für Schall- und Wärmeschutz
Hückelsmaystrasse 247 - 47804 Krefeld
Telefon: +49 (0) 2151 58195-0 - Telefax: +49 (0) 2151 58195-20 - mail@mengden.de



6. ANHANG

6.1 Berechnung der Wohnflächen

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
Erdgeschoss						
Eingang		0,970	1,100	1,350	1,440	1,440
Flur/Treppenhaus		0,970	2,000	4,055	7,867	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,000	3,155	-3,060	4,806
WC		0,970	0,800	1,250	0,970	0,970
Wohn-Kochbereich (ehem. Schlafzimmer)		0,970	3,655	4,125	14,625	
zzgl. (ehem. Wohnzimmer)		0,970	3,655	4,280	15,174	
zzgl. (ehem. Küche)		0,970	2,000	3,000	5,820	
zzgl. Durchgang, geschätzt		0,970	0,115	3,200	0,357	
zzgl. Durchgang, geschätzt		0,970	2,300	0,115	0,257	
zzgl. Durchgang, geschätzt		0,970	0,115	2,900	0,323	36,556
Wohnzimmer im Anbau		0,970	6,400	4,575	28,402	28,402
Erdgeschoss gesamt						72,174
Dachgeschoss						
Flur/Treppenhaus		0,970	2,000	2,500	4,850	
abzüglich Treppe, geschätzt		-0,970	1,000	1,500	-1,455	3,395
Bad		0,970	3,250	3,000	9,458	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0m		-0,485	1,480	1,000	-0,718	
abzüglich Dachschrägen < 1,0m		-0,970	1,480	0,600	-0,861	7,878
Abstellraum		0,970	0,950	1,200	1,106	
zzgl.		0,970	2,000	1,605	3,114	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0m		-0,485	2,000	1,000	-0,970	
abzüglich Dachschrägen < 1,0m		-0,970	2,000	0,600	-1,164	2,086
Schlafzimmer strassenseitig		0,970	3,655	4,125	14,625	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0m		-0,485	3,655	1,000	-1,773	
abzüglich Dachschrägen < 1,0m		-0,970	3,655	0,600	-2,127	10,725
Schlafzimmer gartenseitig		0,970	3,655	1,480	5,247	
zzgl.		0,970	2,520	2,115	5,170	
abzüglich Dachschrägen > 1,0m < 2,0m		-0,485	1,420	1,000	-0,689	
abzüglich Dachschrägen < 1,0m		-0,970	1,420	0,600	-0,826	8,902
Dachgeschoss gesamt						32,985
					105,159	
Wohnfläche Einfamilienhaus gesamt:					105	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
Althaus Kellergeschoss, Typ 2.01	1,000000	1,000	6,130	9,000	2,100	55,170	1,000	115,857
Althaus Erdgeschoss, Typ 2.01	1,000000	1,000	6,130	9,000	2,750	55,170	1,000	151,718
Althaus Dachgeschoss, Typ 2.01	1,000000	1,000	6,130	9,000	5,210	55,170	0,500	143,718
Altbau Gaube, Typ 1.01 (nur BRI, geschätzt)	1,000000		3,060	3,200	1,600		0,500	7,834
Anbau Kellergeschoss, Typ 2.03	1,000000	1,000	4,940	7,130	2,750	35,222	1,000	96,861
Anbau Erdgeschoss, Typ 2.03	1,000000	1,000	4,940	7,130	2,625	35,222	1,000	92,458
						235,954	608,445	
qm BGF und cbm BRI Einfamilienhaus gesamt:						236	608	
						qm BGF	cbm BRI	
Gebäudebereich:	MEA	Faktor 2	Breite	Länge	Höhe	qm BGF	Faktor 2	cbm BRI
Garage	1,000000	1,000	4,120	9,000	2,500	37,080	1,000	92,700
						37,080	92,700	
qm BGF und cbm BRI Garage gesamt:						37	93	
						qm BGF	cbm BRI	



6.3 beachtete Bewertungsgrundlagen, Regelwerke, Gesetze, Verordnungen etc.

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

6.4 verwendete Literatur

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

6.5 Anlagen (nicht in der pdf-version)

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte), M ~ 1:500 01.04.2026
- Bauzeichnungen, ohne Maßstab
- aktueller Auszug aus dem Baulastenverzeichnis, gegebenenfalls verkleinert, vom 01.04.2026
- aktuelle Auskunft aus dem Altlastenkataster, gegebenenfalls verkleinert, vom 02.04.2026
- aktuelle Auskunft zum Erschließungszustand, gegebenenfalls verkleinert, vom 09.04.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Wohnungswesen, gegebenenfalls verkleinert, vom 02.04.2026
- aktuelle Auskunft des Amtes für Denkmalschutz, gegebenenfalls verkleinert, vom 02.04.2026
- Ordnungsverfügung vom 02.02.2026



**Kreis Viersen
Katasteramt**

Rathausmarkt 3
41747 Viersen

Flurstück: 26
Flur: 26
Gemarkung: Schiefbahn
Barschbleek 22, Willich

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 500

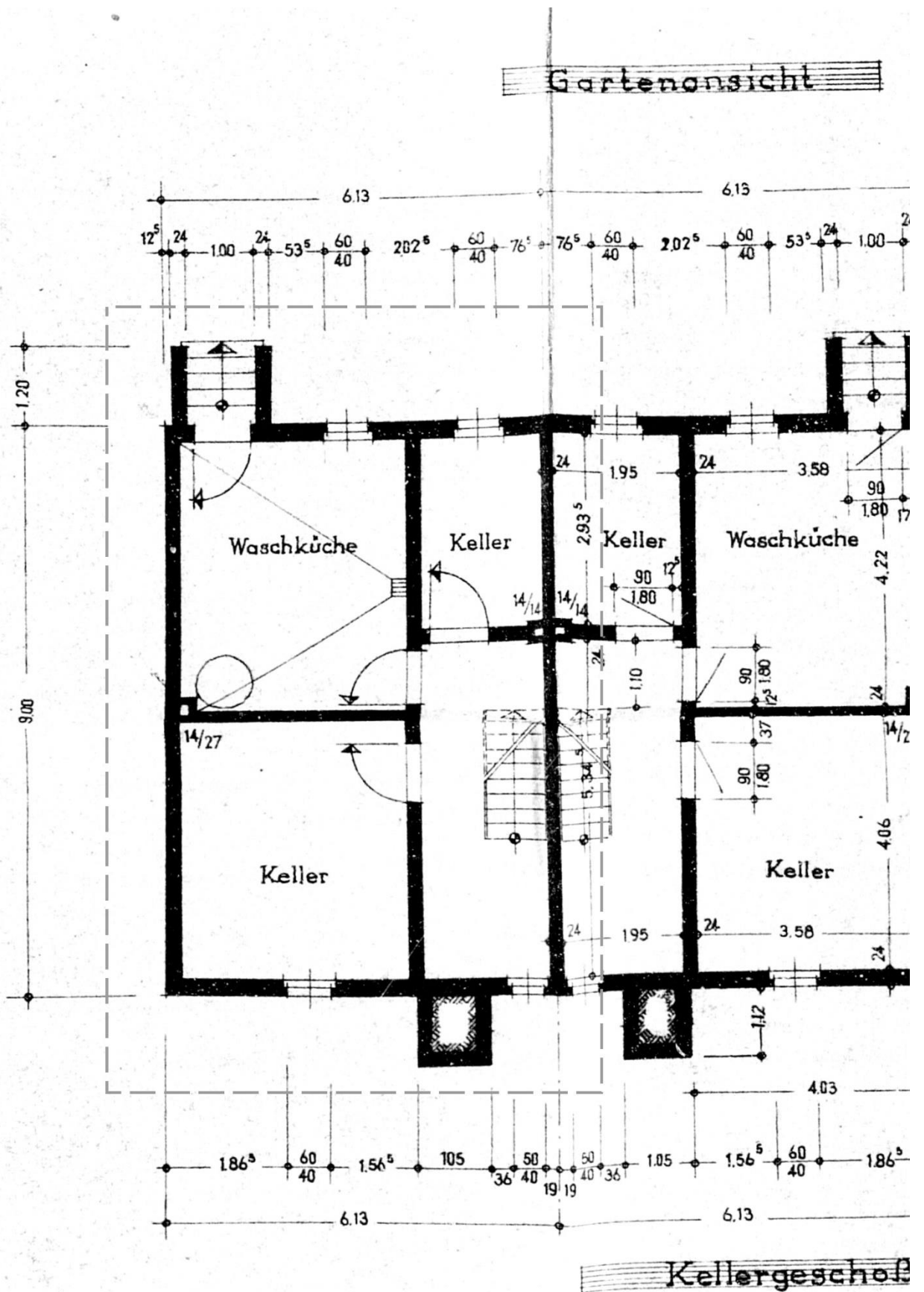
Erstellt: 01.04.2026



Maßstab 1 : 500

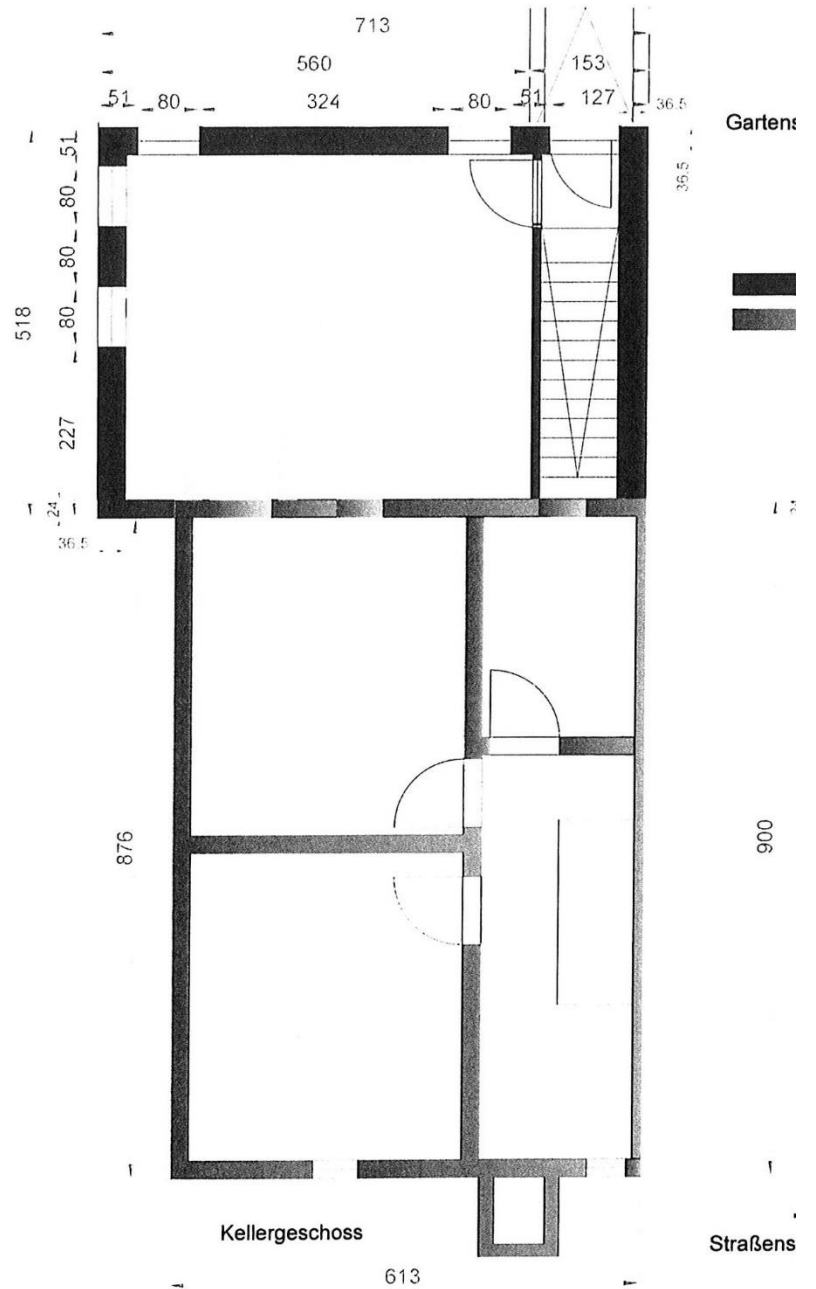
Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Grundriss Kellergeschoss, Antragsplanung aus 1957, ohne Maßstab:



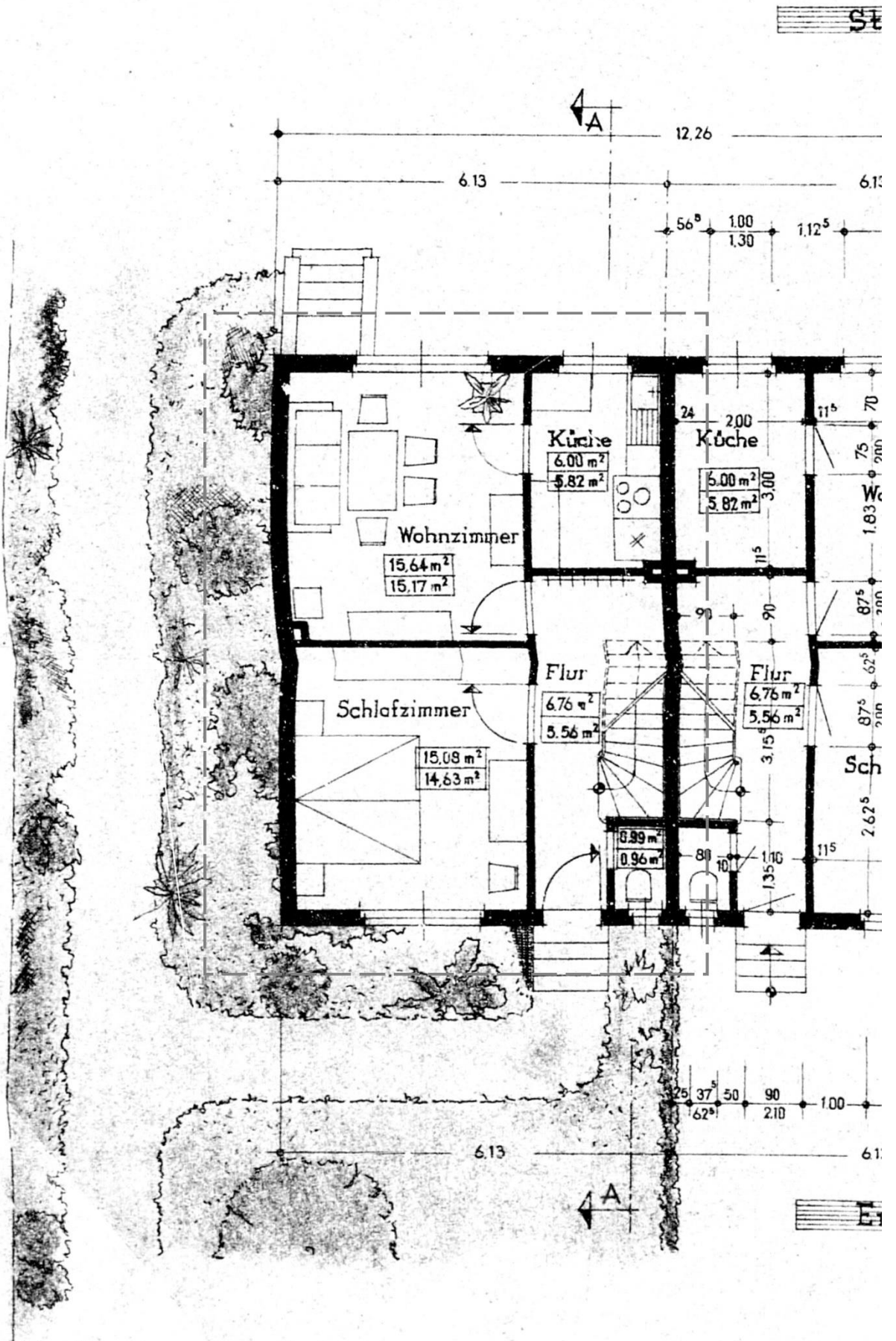


Grundriss Kellergeschoss, Planung zur Erweiterung aus 2019, ohne Maßstab:



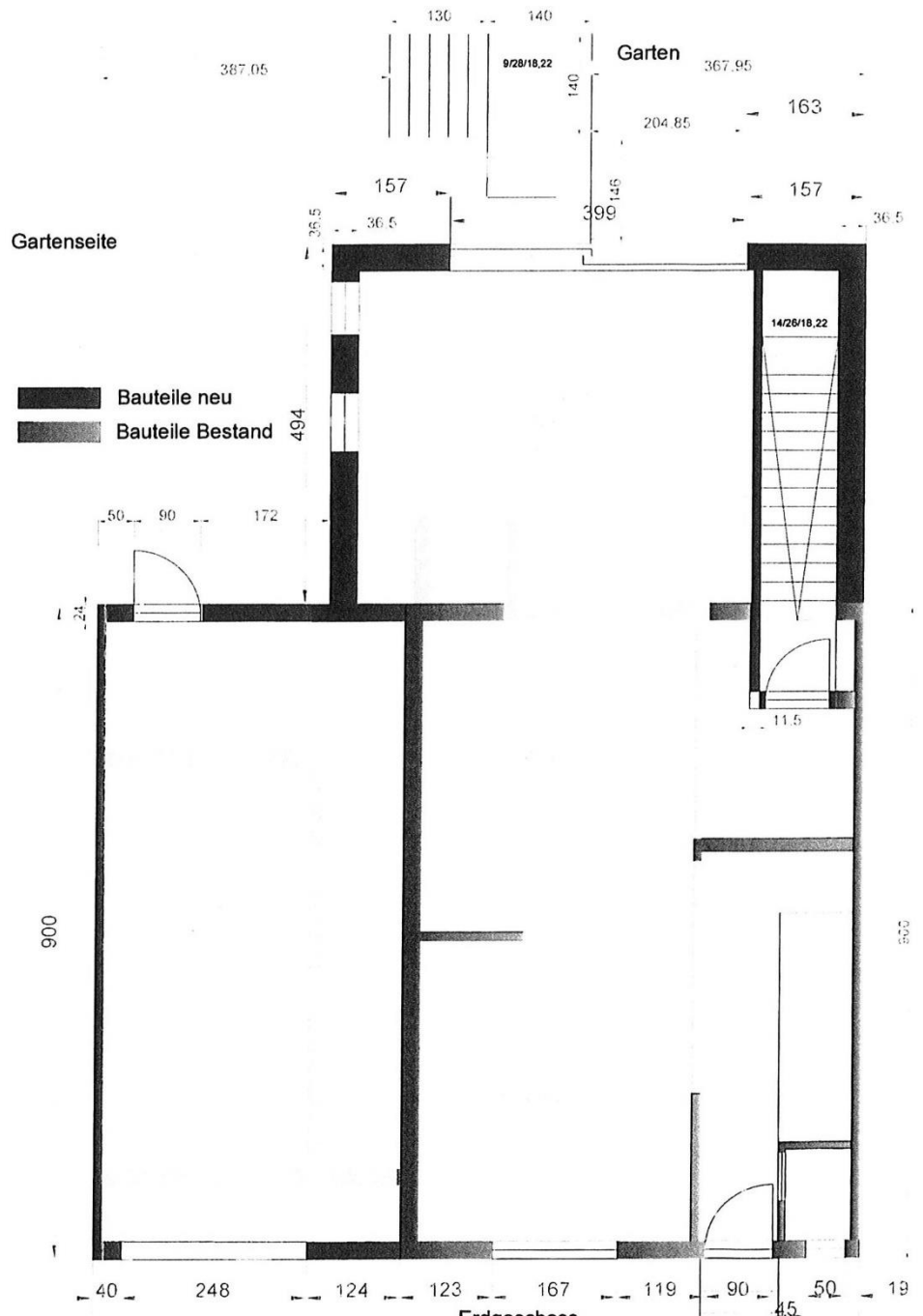


Grundriss Erdgeschoss, Antragsplanung aus 1957, ohne Maßstab:



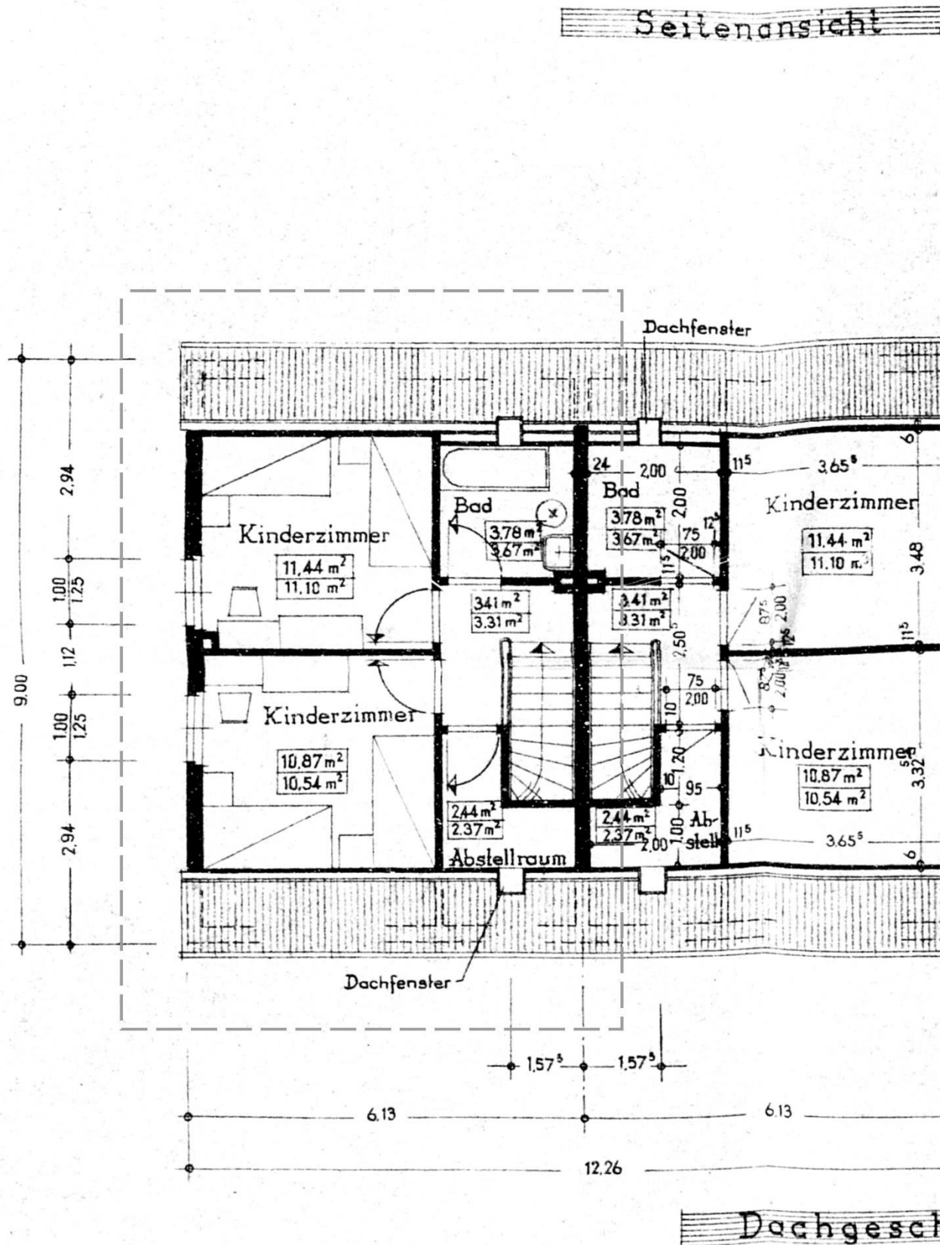


Grundriss Erdgeschoss, Planung zur Erweiterung aus 2019, ohne Maßstab:



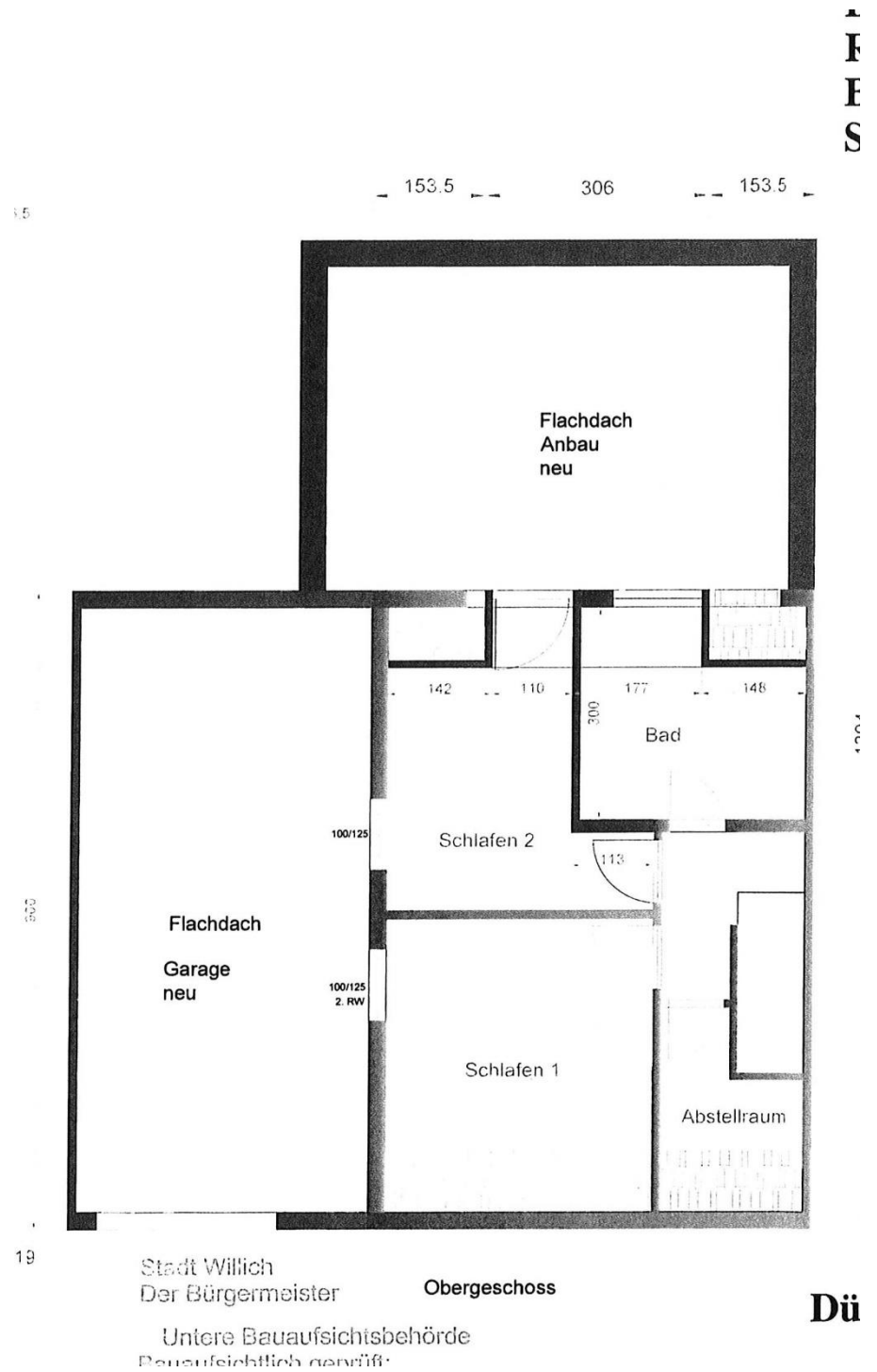


Grundriss Dachgeschoss, Antragsplanung aus 1957, ohne Maßstab:



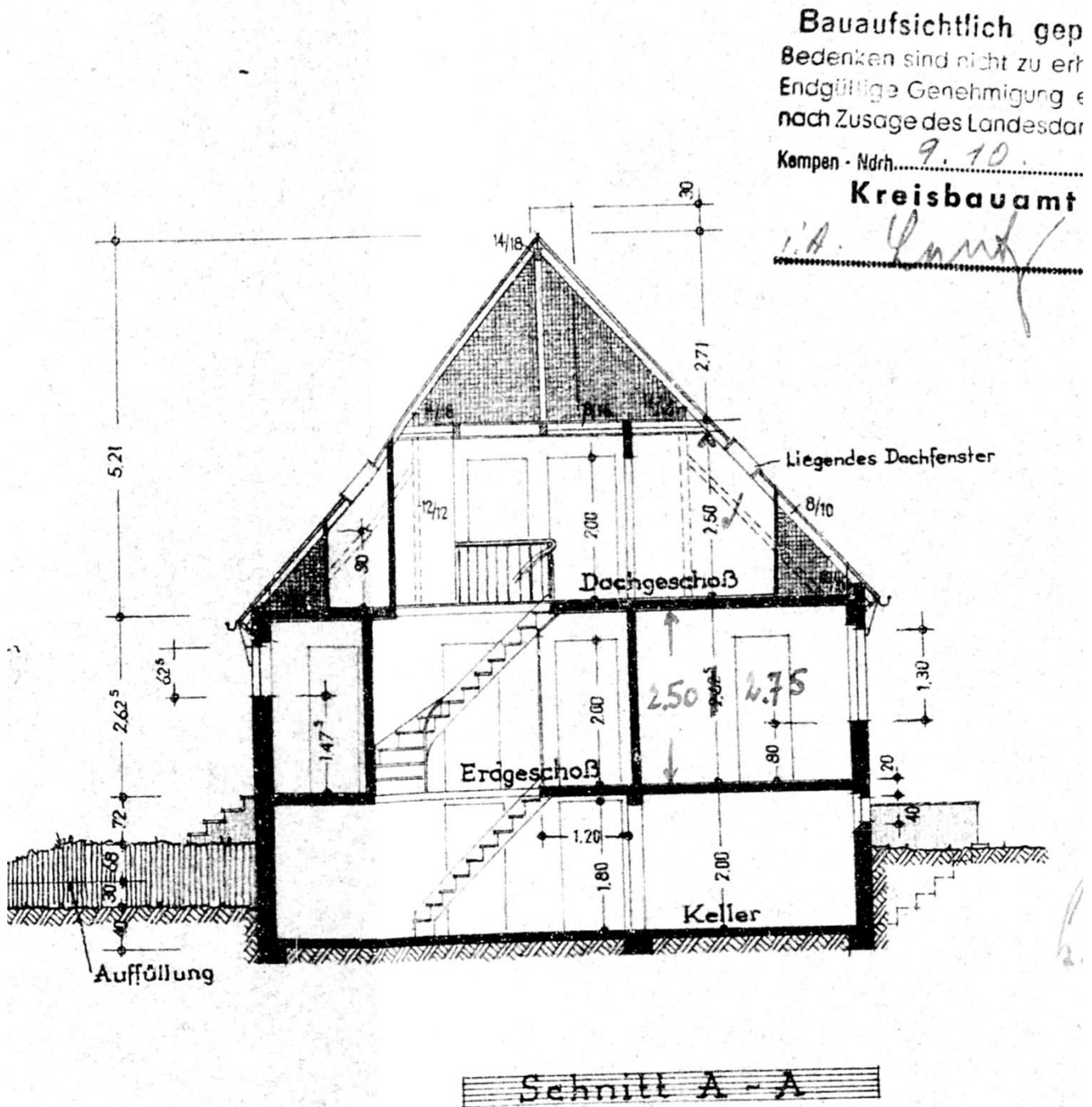


Grundriss Dachgeschoss, Planung zur Erweiterung aus 2019, ohne Maßstab:



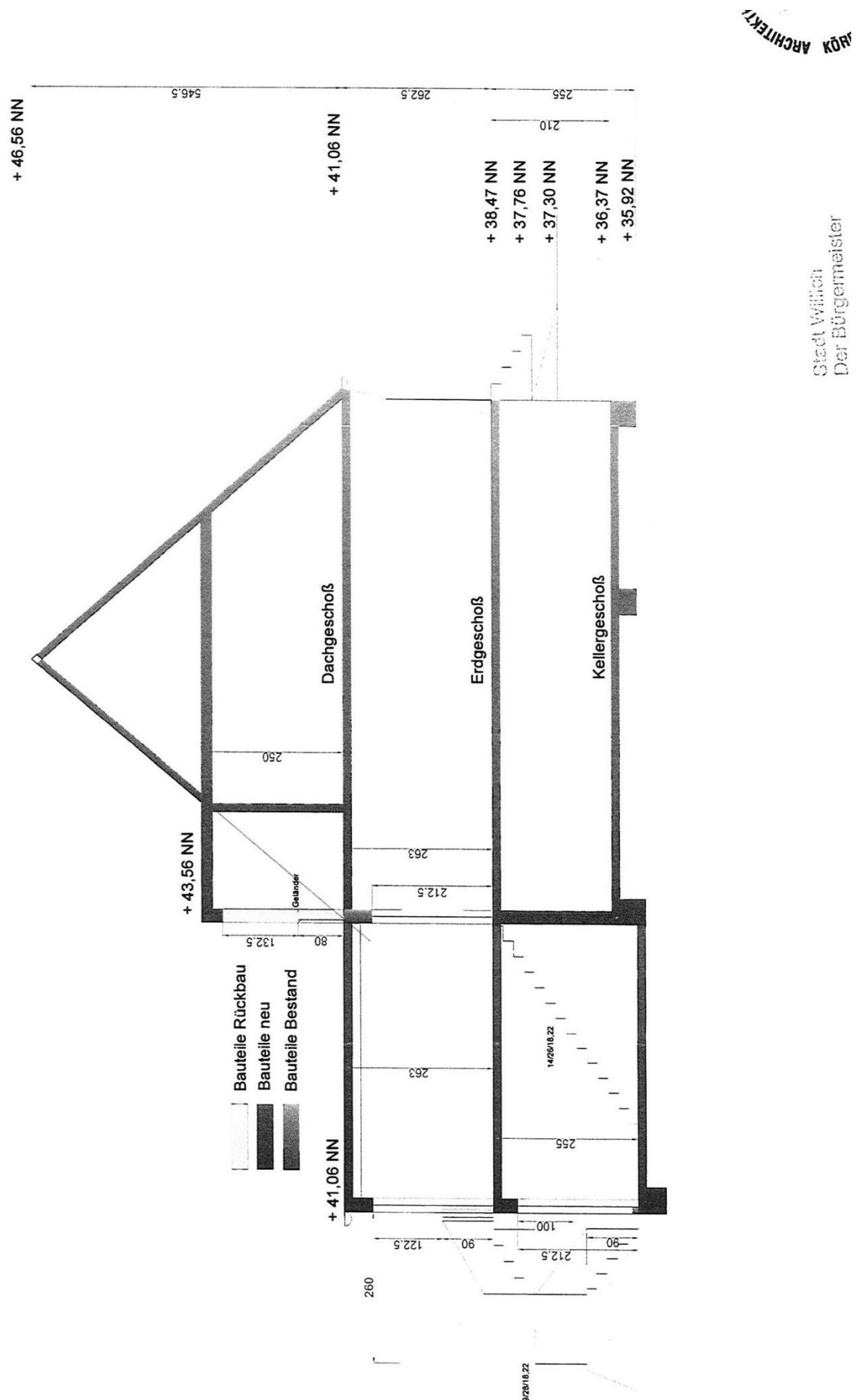


Schnittzeichnung, Antragsplanung aus 1957, ohne Maßstab:





Schnittzeichnung, Planung zur Erweiterung aus 2019, ohne Maßstab:



Grundriss Garagenanbau, Antragsplanung aus 1965, ohne Maßstab:

