

Kontakt:

Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6
Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de
www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau, Garage
und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 52525 Heinsberg-Kempen, An der Rur 3

Jülich, den 19.12.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
001 K 028/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-587



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
199.000,00 EUR

PDF-Version

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Heinsberg eingesehen werden. (Tel. Nr. 02452/109-0).

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	2
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	5
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	8
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
5.2	Einfamilienwohnhaus	13
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	13
5.2.2	Gebäudekonstruktion	14
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
5.2.5	Raumausstattungen	15
5.3	Anbau	16
5.3.1	Allgemeine Beschreibung.....	16
5.3.2	Gebäudekonstruktion	16
5.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
5.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	17
5.3.5	Raumausstattungen	17
5.4	Garage	17
5.5	Nebengebäude.....	18
5.6	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.2	Bodenwertermittlung	20
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	20
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	20
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	21
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
6.3	Sachwertermittlung	23
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021.....	23
6.3.2	Sachwertberechnung	24
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
6.4	Ertragswertermittlung	30
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	30
6.4.2	Ertragswertberechnung	31
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	34
6.6	Vergleichsparameter	34
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	35
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	38

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Heinsberg zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

Die Angaben zur Beschaffenheit beruhen auf den seitens des Gerichts zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend selbst beschafften Unterlagen und Auskünften, den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung und ggf. der Beschreibung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen.

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand und der Zustand der baulichen Anlagen wurden während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Bauschäden und Baumängeln, über etwaig vorhandene Schadstoffe oder tierische und pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Sollte das Bewertungsobjekt entsprechend nach den folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird. Die im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ angesetzten Werte sind in dem Maße angesetzt, wie sie ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer bei dem vorhandenen Zustand des Objektes voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft)
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Heinsberg vom 31.10.2022, eingegangen am 17.10.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	05.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	05.12.2023 in der Zeit von 15:00 bis 16:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Nachbarn des Eigentümers sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Der Spitzboden/ Speicher des Einfamilienwohnhauses sowie das nicht ausgebaute Dachgeschoss des Anbaus konnten nicht besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Sozialamt Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (www.o-sp.de/heinsberg ggf. ergänzend Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und aus der Denkmalliste sowie zum Vorhandensein einer Bauakte (Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Heinsberg,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem freistehenden, eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen, voll unterkellerten Wohnhausanbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einer Garage und einem Nebengebäude bebautes Grundstück. Es liegt in einer Sackgasse im Stadtteil Kempen des Stadtgebietes von Heinsberg. Die Grundstücksfläche beträgt 613 m² bei einer Tiefe von 43 m.

Das Einfamilienwohnhaus wurde vermutlich um 1920 in massiver Bauweise errichtet, die weiteren Gebäude vermutlich nachträglich hinzugefügt. Das Einfamilienwohnhaus mit Anbau verfügt über vier Zimmer, Küche, Diele, Flure, Abstellraum, zwei Bäder und Terrasse/ Innenhoffläche mit einer Wohnfläche von rund 115 m². Mit vorhandenen gefangenen Räumen bzw. Durchgangsräumen entspricht der Zuschnitt nur bedingt heutigen Anforderungen an Wohnraum.

Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als einfach zu klassifizieren. Eine Zentralheizung besteht nicht. Seit 2015 wurden der überwiegende Teil der Fenster erneuert, die Bäder und Teile des Innenausbaus saniert/ modernisiert sowie eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) installiert. Das Wärmeschutzniveau der Fassade entspricht dem Baujahr, die Dachflächen bzw. oberste Geschossdecke wurden vermutlich nachträglich wärmegeklämmt.

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Es bestehen Baumängel in geringem Umfang.

Objektadresse:

52525 Heinsberg-Kempen, An der Rur 3

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Kempen, Blatt 4094, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Kempen, Flur 3, Flurstück 229
(613 m²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Heinsberg
Schafhausener Straße 47
52525 Heinsberg

Eigentümer:

xxx

Bewohner:

xxx

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Heinsberg-Kempen
Kaufkraftindex:	93,4 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,4 % (Oktober 2023) zum Vergleich NRW: 7,2 % Deutschland: 5,7 %

Der Kreis Heinsberg ist mit der in die Niederlande hineinragenden Gemeinde Selfkant der westlichste Landkreis Deutschlands. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch mittelgroße Städte geprägt. Die beiden größten Städte sind Erkelenz und Heinsberg, die über rund 40.000 Einwohner verfügen. Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 17.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst.

Die Kreisstadt Heinsberg liegt geografisch günstig im deutsch-niederländisch-belgischen Grenzgebiet etwa auf der Mitte der Achsen Aachen-Mönchengladbach und verfügt über 44.427 Einwohner (Stand 01.01.2023). Das Stadtgebiet teilt sich in 18 Stadtteile bei einer Gesamtfläche von 92 km² auf. Heinsberg ist verkehrsgünstig zwischen den Städten Düsseldorf, Köln, Maastricht, Lüttich, Antwerpen und Eindhoven gelegen. Eine gute Infrastruktur mit allen Geschäften zur Deckung des täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarfs, einer umfassenden medizinischen Versorgung einschließlich Krankenhaus und Bildungsmöglichkeiten in allen Schulformen zeichnen sie aus. Wirtschaftlich ist Heinsberg von mittelständischen Unternehmen der Branchen Landwirtschaft, Handel und Dienstleistungen sowie Textil- und Bekleidungsindustrie, die sich in den Gewerbegebieten angesiedelt haben, geprägt.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordostwärtig der Stadt Heinsberg gelegenen Stadtteil Kempen. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Heinsberg.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 180 m entfernt. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 7,7 km entfernten Autobahnzubringer Dremmen. Die nächste Bundesstraße (B221) ist ca. 2,3 Km entfernt.

Die Straße „An der Rur“, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Sackgasse mit Asphaltdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Bürgersteige bestehen nur abschnittsweise. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur eingeschränkt vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist eben.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

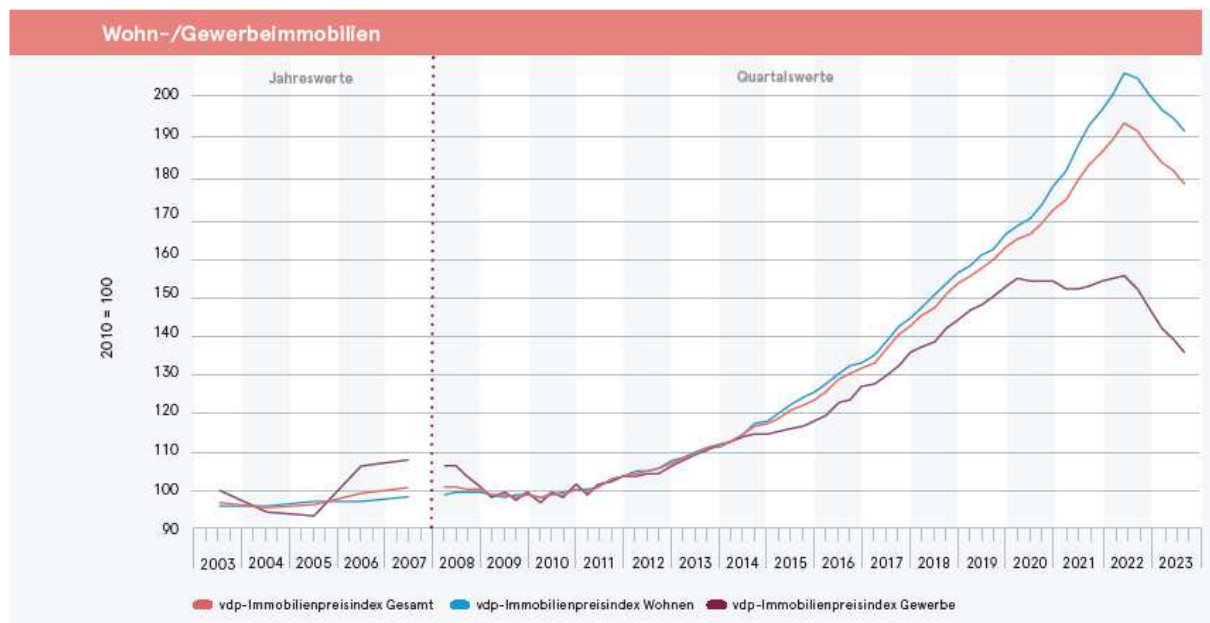
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.038 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. - 16,4% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 937,2 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 14,2% gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2022 wurden insgesamt 926 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.302 Kauffällen um 29% gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 472 Kauffällen 32,3% unter dem Vorjahresniveau (697 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 22,1 % auf rd. 55,5 Millionen Euro. Es wurden 33 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 25 Kauffällen bei einem Umsatzrückgang von 49,1% auf 9,1 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 12,8% auf 267 Kauffälle. Der Umsatz stagnierte bei rund 26,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2022 wurden insgesamt 1.576 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9,8% weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.454 Kauffälle, der Umsatz 429,2 Millionen Euro, was dem Vorjahresniveau entspricht. 122 Mehrfamilienhäuser wurden 2022 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 77,4 Millionen Euro, was 3,1 Millionen Euro weniger als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum
2022 wechselten 449 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 97,0 Millionen Euro um 2,1 Millionen über dem des Vorjahres.

Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q3.2023

Im dritten Quartal 2023 registrierte der deutsche Immobilienmarkt weiterhin Anzeichen einer Abkühlung mit einem Preiserückgang in Höhe von 7,1 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum direkten Vorquartal sank der Index um 1,7 %. Diese Entwicklung ist Ausdruck einer nach wie vor bestehenden Unsicherheit über die wirtschaftlichen Aussichten. Die Preise für Wohnimmobilien nahmen gegenüber dem dritten Quartal 2022 um 6,3 % und gegenüber dem direkten Vorquartal um 1,7 % ab. Dabei entwickelten sich die Preise von selbst genutztem Wohneigentum und von Mehrfamilienwohnhäusern recht ähnlich. Wie im gesamten Bundesgebiet überstieg die Nachfrage auch auf den regionalen Mietmärkten das Angebot. Im Vergleich zum Vorquartal erhöhte sich der Neuvertragsmietenindex um 1,4, im Vergleich zum Vorjahr um 5,9 %. Die Preiskorrektur auf dem Gewerbeimmobilienmarkt fiel mit einem Rückgang von 10,3 % im Jahres- und 2,2 % im Quartalsvergleich ausgeprägter aus als auf dem Wohnungsmarkt. Die nach wie vor bestehende Investitionszurückhaltung ist auf ein verändertes Zinsumfeld, striktere Finanzierungsbedingungen und angepasste Renditeerwartungen im Markt zurückzuführen.

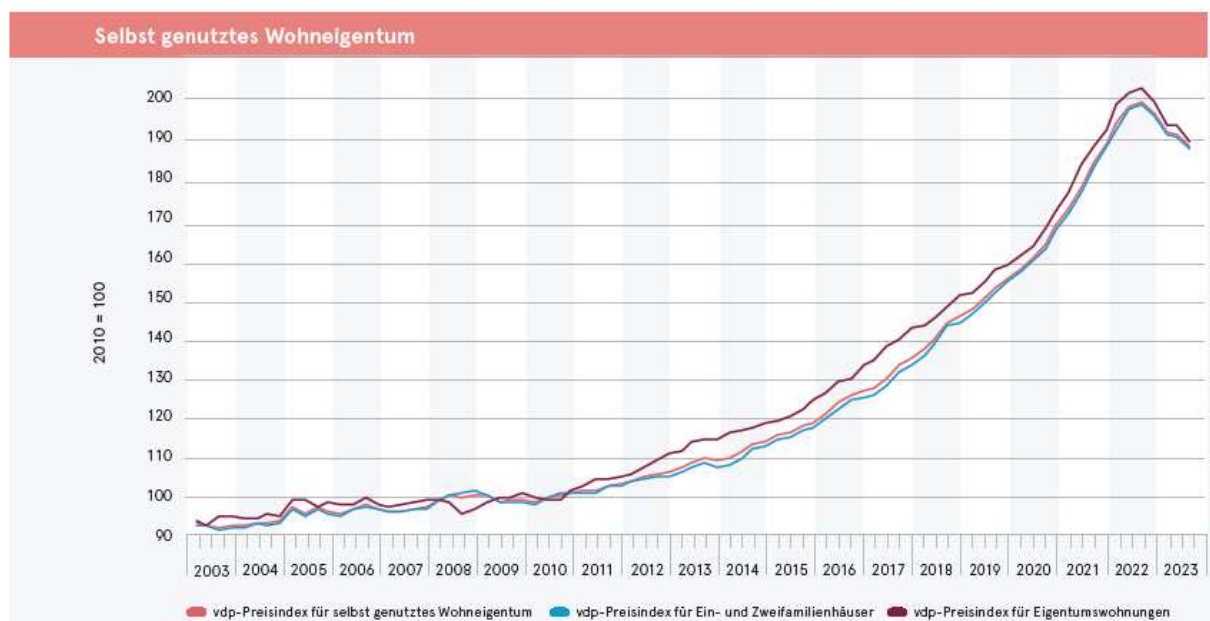
Rückgang der Immobilienpreise hält weiter an

GESAMTMARKT



Preisrückgänge bei selbst genutztem Wohneigentum auf Jahres- und Quartalsicht

WOHNUNGSMARKT



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	weitgehend rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 15 m mittlere Tiefe: ca. 43 m Grundstücksgröße: 613 m ²
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Straße „An der Rur“ zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwassernetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis zwanzigjähriges Hochwasser (HQ _{häufig}). Die bei Hochwasser und Versagen der Schutzeinrichtungen (z.B. Deiche am Gewässer) zu erwartende Wassertiefe beträgt im Bereich des Bewertungsgrundstücks 0 - 0,5 m. (Stand Datenabfrage 09.11.2023) Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine geringe Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als mittel eingeschätzt. Tatsächlich war Bewertungsgrundstück in 2021 von einem Hochwasserereignis durch die Überschwemmung der nahegelegenen Rur betroffen. Sichtbare Schäden an den baulichen Anlagen konnten augenscheinlich nicht festgestellt werden. Aufgrund der Bauweise des Einfamilienwohnhauses mit Anbau als Hochgeschoss mit Teilunterkellerung wären ohne weitere Schutzmaßnahmen lediglich der Keller des Anbaus und Teile der Nebengebäude betroffen. Der potenzielle Schaden ist bei angepasstem Nutzungs-/ Lagerverhalten als untergeordnet einzustufen. Ein Werteeinfluss, der nicht bereits im Bodenrichtwert beinhaltet ist, wird der vorliegenden Konstellation nicht beigemessen.

Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:

bergbaubedingter Tagesbruch:	nein
verlassene Tagesöffnungen:	nein
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein
tagesnaher Bergbau möglich:	nein
Methanausgasung	
Punktuell:	nein
flächenhaft:	nein
Karst	
Erdfall:	nein
Subrosionssenke:	nein
Karstgebiet:	nein
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein
Seismisch aktive Störung:	nein
Erdbebengefährdung	Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. In den vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*“

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, „*dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.*“

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung sind eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch den Eigentümer genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Kempen, für das eine Ortslagensatzung besteht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung(en): <i>„Einhaltung des öffentlichen Baurechts auf dem Grundstück hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen, als ob dieses Grundstück zusammen mit dem angrenzenden Grundstück Gemarkung Kempen, Flur 3, Flurstück 191 ein einziges Grundstück bildete.“</i>

Bewertung der Eintragung:

Die Begründung von Vereinigungsbaulasten soll die Errichtung von Bauwerken auf mehreren Grundstücken ermöglichen und gleichzeitig sicherstellen, dass während der Dauer des Gebäudebestands die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Durch eine solche Baulast ergibt sich zudem eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit, da eine Abstandsfläche zum vereinigten Nachbarflurstück nicht einzuhalten ist. Gleichzeitig hat der Nachbar allerdings ebenfalls das Recht, auf die Grenze zu bauen.

Vorliegend wurden die beiden Flurstücke mit Nummern 229 und 191 mit der o.a. Baulasteintragung vereinigt. Die Eintragung erfolgte im Zuge der grenzständigen Errichtung des Wohnhauses auf dem ostwärtigen Nachbarflurstück mit Flurstücknummer 191. Die Garage und das Nebengebäude des Bewertungsobjektes wurden ebenfalls auf dieser Grundstücksgrenze errichtet. Grundsätzlich konnte auf diese Weise die bauliche Ausnutzung des Bewertungs- und des Nachbargrundstückes erhöht werden.

Vorliegend sind die Garage und das Nebengebäude auf dem Bewertungsgrundstück eingeschossig, das Nachbargebäude zweigeschossig errichtet. In dessen Erdgeschoss befindet sich eine Abluftöffnung, im Obergeschoss ein Fenster in der Grenz wand, der Dachüberstand wurde auf das Bewertungsgrundstück überbaut. Bauordnungsrechtlich ist dieser Zustand durch die vorhandene Vereinigungsbaulast legitimiert. Tatsächlich verhindern diese Wandöffnungen bzw. das Dach des Nachbargebäudes eine mehr als eingeschossige Bebauung auf der Grenze. Das Bewertungsgrundstück ist durch die Eintragung im Vergleich zum vereinigten Nachbargrundstück benachteiligt. Die grundsätzliche Erhöhung der Bebaubarkeit (s.o.) ist hierdurch gemindert. Der Überbau im Luftraum stellt eine Wertminderung dar, die den Vorteil der erhöhten Bebaubarkeit aufzehrt. Der Wert einfluss wird vorliegend als neutral eingeordnet.

Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:

Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.

Eine Prüfung der Übereinstimmung der realisierten Vorhaben mit den ggf. vorhandenen Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.

Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.10.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kempen, Blatt 4094 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung: <i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Hensberg, 1 K 28/22). Eingetragen am 11.11.2022.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Kempen, Blatt 4094 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die beschafften Informationen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. im Rahmen der Ortsbesichtigung möglich war. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Ausführungen im Ortstermin bzw. auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, elektrische Anlagen, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird, wenn nicht anders beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Ein Anspruch auf eine vollständige Erfassung aller Baumängel und -Schäden kann hieraus nicht abgeleitet werden. Diesbezügliche zusätzlich vorhandene und im Ortstermin nicht offensichtlich feststellbare Schäden sind in diese Wertermittlung nicht eingeflossen, sodass empfohlen wird, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der aufgeführten vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert lediglich pauschal berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt und bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

5.2 Einfamilienwohnhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 Vollgeschoss nicht unterkellert ausgebautes Dachgeschoss zzgl. Spitzboden/ Speicher 135 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr um 1920 vier Zimmer, Küche, Diele, Flur, Abstellraum, Bad, Terrasse/ Innenhof 103 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	seit 2015 – teilweise Erneuerung der Fenster – Erneuerung des Badezimmers – teilweise Erneuerung des Innenausbaus – Installation einer PV-Anlage – Erneuerung der Regenrinnen und Fallrohre – Einbau eines Kaminofens

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor nicht.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des GEG müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach bis mittel zu bezeichnen (Beheizung über elektrische Einzelöfen bzw. Kaminöfen, Fenster überwiegend nicht älter als 20 Jahre, nicht wärmedämmte Fassade, vermutlich wärmedämmte Dachflächen bzw. oberste Geschossdecke).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen nicht vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung nur mit erheblichem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: – fehlende Absturzsicherung am Treppengeländer

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	aufgehende Geschosse vermutlich in Ziegelsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Luftschicht und Ziegelsteinverblander
Geschossdecken:	vermutlich Betondecken
Treppen:	Geschosstreppe als einfache Holztreppe Einschubtreppe auf den Speicher
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Wärmedämmung vermutlich im Sparrenzwischenraum/ der obersten Geschossdecke Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

- werthaltige einzelne Bauteile:
- Hausanschlüsse
 - Überdachungen
 - Eingangstreppe

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit ein bis mehreren Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher Ausstattung Absicherung aus den 1960er Jahren ohne FI-Schalter (Fehlerstrom-Schutzschalter)
Heizungsinstallation:	elektrische Einzelöfen in den Zimmern, Kaminofen im Wohnzimmer Warmwassererzeugung dezentral über strombetriebene Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	Badezimmer DG: WC, Waschbecken und Badewanne Ausstattung in einfachem Standard

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>
Diele	4,79 m ²
Wohnzimmer	27,22 m ²
Küche	12,43 m ²
Abstellraum	6,03 m ²
Innenhof	26,56 m ² (Anrechnung zu ¼ mit 6,64 m ²)
<u>Dachgeschoss</u>	
Flur	3,48 m ²
Zimmer 1	11,86 m ²
Zimmer 2	12,42 m ²
Zimmer 3	13,37 m ²
Badezimmer	5,08 m ²
gesamt	103,32 m ²
rund	103,00 m ²

5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Fliesen, PVC, Laminat
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Muster- oder Raufasertapete mit Anstrich
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Holz mit einem Lichtausschnitt aus einer Zweischeibenverglasung und Bleiverglasung Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit Holzzargen
Fenster:	aus Kunststoff mit Zwei- oder Dreischeibenwärmeschutzverglasungen, ein Fenster als Holzfenster mit Bleiverglasung, Dachflächenfenster Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen und außen aus Naturstein

5.3 Anbau

5.3.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 Vollgeschosse teilweise unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss 59 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr unbekannt Flur, Bad 12 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	seit 2015 – Erneuerung der Fenster – Erneuerung des Badezimmers – Erneuerung des Innenausbaus – Wärmedämmung der Kellerdecke – teilweise Erneuerung von Leitungen
energetische Qualität, Nachrüstpflichten, Nachhaltigkeitszertifikat und Barrierefreiheit:	wie Wohnhaus
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.

5.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	vermutlich wie Wohnhaus
Geschossdecken:	Kellerdecke in Beton, Geschossdecke vermutlich als Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe als einfache Holzstiege
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Wärmedämmung vermutlich der obersten Geschossdecke Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	Eingangstreppe

5.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Heizungs- und sonstige technische Installation:	Anschluss an das Haupthaus
Sanitärinstallation:	Badezimmer EG: WC, Waschbecken und Dusche Ausstattung in mittlerem Standard

5.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>
Flur	6,92 m ²
Badezimmer	5,38 m ²
gesamt	12,30 m ²
rund	12,00 m ²

5.3.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Fliesen
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Muster- oder Raufasertapete mit Anstrich
Türen und Türzargen:	Außentüre aus Kunststoff mit einem Lichtausschnitt aus einer Zweischeibenwärmeschutzverglasung Innentüren als einfache Holzwerkstofftüren mit Holzzargen
Fenster:	aus Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutzverglasungen Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen und außen aus Natur- oder Kunststein

5.4 Garage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 24 m ² BGF Baujahr unbekannt 19 m ² Nutzfläche
Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	Erneuerung des Garagentores
Wände:	HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Ziegelsteinverblander bzw. einschalig mit Putz
Dach:	Flachdach als Holzkonstruktion, vermutlich mit einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	Sektionaltor (motorisch betrieben), Holzausgangstüre mit einem Glasausschnitt in den Innenhof, Fenster aus Kunststoff mit Einscheibenverglasung
Bodenbelag:	Estrich, Fliesen

werthaltige einzelne Bauteile:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

5.5 Nebengebäude

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 37 m ² BGF Baujahr unbekannt 30 m ² Nutzfläche
Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	keine
Wände:	HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Putz
Dach:	Pulldach als Holzkonstruktion mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung (vermutlich asbestbelastet)
Türen/Tore/Fenster:	Holzausgangstüre mit einem Glasausschnitt in den Innenhof, Außentüre aus Kunststoff mit einem Lichtausschnitt aus einer Zweischeibenisolierverglasung in den Schuppen Fenster aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasungen
Bodenbelag:	Estrich
werthaltige einzelne Bauteile:	Holzschuppen
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.
Nutzungspotenzial:	Abstellflächen

5.6 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Vorgarten sowie die Fläche westlich des Einfamilienwohnhauses mit Anbau ist als Rasenfläche mit bekiestem Beet angelegt und einer Metallkette auf Holzpfosten eingefriedet. Die Zuwegung zum Hauseingang und zur Garage ist gepflastert und überdacht. Die Innenhoffläche wurde zum Teil überdacht und mit Gehwegplatten befestigt. Der Garten nördlich der baulichen Anlagen wurde mit beschatteter Sitzfläche, einer Rasenfläche beiderseits eines Betonweges sowie einem Teich angelegt. Die Einfriedung erfolgt mittels Holzzäunen. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem unterdurchschnittlichen Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB folgendermaßen gesetzlich definiert: „*der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei der Wahl des oder der Wertermittlungsverfahren sind die Art des Wertermittlungsobjektes, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, die sonstigen Umstände des Einzelfalls und die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen. Bei der Anwendung der genannten Verfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 ImmoWertV 2021).

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus, einem Anbau, einer Garage und einem Nebengebäude bebaut, welches tatsächlich eigengenutzt wird. Aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks wird durch Anwendung des Sachverfahrens ermittelt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Zusätzlich zur Sachwertermittlung wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Grundstücks, der in das Sach- und Ertragswertverfahren an geeigneter Stelle einfließt, wird mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

Neben oder anstelle solchen/r Vergleichspreise(n) kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind oder bei einem Liquidationsobjekt mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen ist.

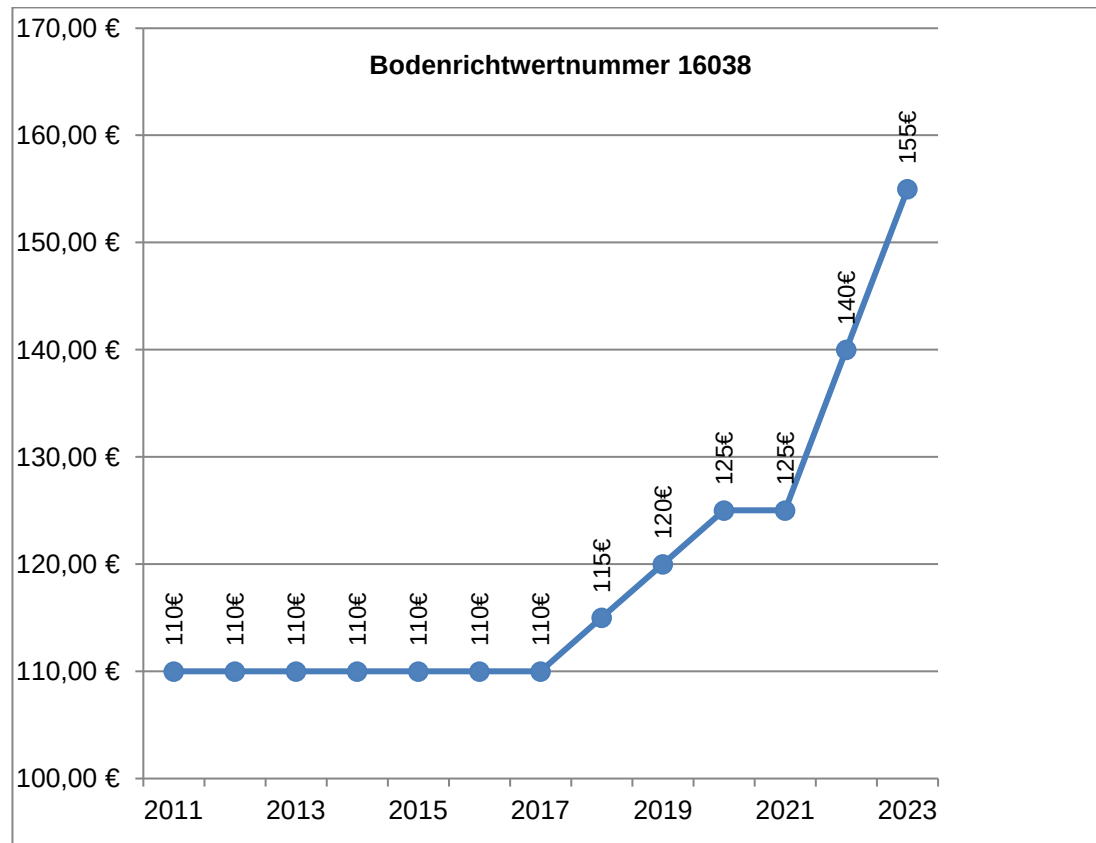
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 155,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Heinsberg
Ortsteil	Hochbrück, Brehm
Bodenrichtwertnummer	16038
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $155,-- \text{ EUR/m}^2 * (1 + 6,2 \% / 12 * 11) = 163,81 \text{ EUR/m}^2$.

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Grundstückstiefe	43 m
Grundstücksfläche	613 m²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstückes erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2). Hinterland reicht bis 25 m hinter Vorderland.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden und stichtagsbezogen angepassten Bodenrichtwert, Hinterlandflächen aufgrund ihres Nutzungspotenzials und Zuschnitts mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-20% in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) bewertet.

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder -zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 155,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	05.12.2023	× 1,05684
Art der Nutzung	MD	M	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 163,81 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 163,81 EUR/m²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 163,81 EUR/m²
Fläche	× 545 m²
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 89.276,45 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 24,57 EUR/m²
Fläche	× 68 m²
b/a-freier Bodenwert Hinterland	= 1.670,76 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Dabei ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen sowie des ermittelten Bodenwerts. Dieser ist mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und bei Bedarf einer zusätzlichen Marktanpassung zu modifizieren. Der Sachwert ergibt sich aus diesem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung etwaiger vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Gemäß §§ 36 ImmoWertV 2021 sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen in der Regel modellhafte regionalisierte Kostenkennwerte zu Grunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Durch Multiplikation mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten, gegebenenfalls zusätzlicher Berücksichtigung hierin nicht erfasster werthaltiger einzelner Bauteile, Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mittels des zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) und der Anwendung der zutreffenden linearen Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV 2021 ergibt sich dieser vorläufige Sachwert. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachwertständige Schätzung ermittelt werden. Zusammen mit dem ermittelten Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Der so ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt gemäß § 21 ImmoWertV 2021 mittels Sachwertfaktoren, die nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden. Gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert (Summe aus vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und dem ermittelten Bodenwert) durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor anzupassen, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Eine zusätzliche Marktanpassung kann durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV auf 2021).

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Anbau
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	135,00 m ²	59,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 05.12.2023 (2010 = 100)	190,40	190,40
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	903,00 EUR/m ² BGF	572,00 EUR/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.719,31 EUR/m ² BGF	1.089,09 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	232.106,85 EUR	64.256,31 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre	29 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	36,25 %	36,25 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	2.640,74 EUR	517,65 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	86.779,47 EUR	23.810,56 EUR

Gebäudebezeichnung	Garage	Nebengebäude
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	24,00 m²	37,00 m²
Baupreisindex (BPI) 05.12.2023 (2010 = 100)	190,40	190,40
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	365,00 EUR/m² BGF	365,00 EUR/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	694,96 EUR/m² BGF	694,96 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	16.679,04 EUR	25.713,52 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	60 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	15 Jahre	10 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	25,00 %	16,67 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	keine	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	4.169,76 EUR	4.286,44 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	119.046,23 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbeginnt 8%)	+ 9.523,70 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 128.569,93 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 89.276,45 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 217.846,38 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 196.061,74 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel	- 1.500,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+ 1.670,76 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 4.967,45 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+ 4.556,51 EUR
- Zeitwert PV-Anlage	+ 3.150,00 EUR
Sachwert des Grundstücks	= 198.971,56 EUR
	rd. 199.000,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen soweit möglich auf Grundlage des erfolgten Aufmaßes während der Ortsbesichtigung durchgeführt. Ergänzend wurde geeignetes Karten- und Luftbildmaterial herangezogen. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

Die Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält die Normalherstellungskosten (NHK) 2010, die einer Sachwertermittlung vorrangig zu Grunde zu legen sind. Diese erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, enthalten die Umsatzsteuer und üblichen Baunebenkosten, sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“ und wurden in der vorliegenden Ermittlung der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der Regionalfaktor beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen Baukosten einer Region zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Es wird vorliegend der Regionalfaktor angewendet, den der örtlich zuständige Gutachterausschuss in seinem Modell bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt hat.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 ImmoWertV 2021). Sie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Ansprüchen deutlich vermindert. Es ist nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann.

In der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 werden Modellansätze für die GND unterschiedlicher Arten von baulichen Anlagen wie folgt ausgegeben:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre
- Geschäftshäuser, Bürogebäude und Banken: 60 Jahre
- Kauf-/Warenhäuser, Kindergärten, Schulen, Wohnheime, Alten-/Pflegeheime: 50 Jahre
- Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude: 40 Jahre
- Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen: 40 Jahre
- Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder: 40 Jahre
- Verbrauchermärkte, Autohäuser: 30 Jahre
- Einzelgaragen: 60 Jahre
- Tief-/Hochgaragen als Einzelbauwerk, Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude: 40 Jahre
- Lager-/Versandgebäude: 40 Jahre
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 30 Jahre

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren in Bezug auf das Einfamilienwohnhaus mit Anbau bzw. 60 Jahren in Bezug auf die Garage und das Nebengebäude angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Falls beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungsstaus oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit zum Teil modernisiert. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 sowie des gegebenen Bauzustandes zu modifizierten RND. Es ergeben sich folgende Kenndaten:

	Einfamilienwohnhaus	Anbau	Garage	Nebengebäude
tatsächliches Baujahr	ca. 1920	ca. 1950	ca. 1950	ca. 1950
Alter am Stichtag	103 Jahre	73 Jahre	73 Jahre	73 Jahre
GND	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
RND	29 Jahre	29 Jahre	15 Jahre	10 Jahre

Alterswertminderung

Entsprechend § 38 ImmoWertV 2021 erfolgt die Alterswertminderung der Gebäude und Anlagen linear.

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten werthaltigen einzelnen Bauteile werden - wenn vorhanden - einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für werthaltige einzelne Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteile erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile werden modellbedingt nicht im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, sondern als besonderes objektsspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt. Werthaltige einzelne Bauteile, die in der Berechnung der BGF berücksichtigt wurden oder solche ohne Zeitwert, werden nicht gesondert aufgeführt.

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	1.812,50 EUR
Überdachungen	3.332,00 EUR
Eingangstreppe Einfamilienwohnhaus	828,24 EUR
Eingangstreppe Wohnhausanbau	517,65 EUR
Holzschuppen am Nebengebäude	1.224,51 EUR
Summe	7.714,90 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	3.158,39 EUR
Berücksichtigung als boG	4.556,51 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt.

Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal als prozentualer Wert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt werden. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Dementsprechend erfolgt zunächst ein Ansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von 8 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (Zeitwert) wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
gepflasterte/ plattierte/ befestigte Flächen	4.556,25 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert in unterschiedliche Bodenwertniveaus.

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten von 218.000, -- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,70 bis 1,60. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2022. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher. Der seit 2015 zu beobachtende Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt endete im 3. Quartal 2022. Auch im Segment der eigennutzfähigen Wohnhäuser fallen die Preise.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswerteergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen fallenden Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,90 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Zusätzlich wird an dieser Stelle der Bodenwert des Hinterlandes angesetzt. Darüber hinaus wird an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen sowie der Zeitwert der werthaltigen einzelnen Bauteile in Ansatz gebracht. Zudem wird an dieser Stelle auch ein Wertansatz für die PV-Anlage und wie unter Kap. 3 beschrieben steht ein pauschaler Ansatz für die Lage des Bewertungsgrundstücks im Überschwemmungsgebiet berücksichtigt.

a) Bauschäden und -mängel

Bei den angesetzten Bewertungsdaten (z.B. NHK, Normgebäude, etc.) werden grundsätzlich ein bauschadens- und mängelfreier Zustand, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sowie eine übliche Nutzung unterstellt. Entstandene Abweichungen in Bezug auf die so ermittelten Daten werden durch die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert. Die diesbezüglichen Wertminderungen sind auf der Grundlage von Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Diese Kosten werden allerdings modellbedingt in gedämpfter Weise eingeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Bauschäden und -mängel rein augenscheinlich während des Ortstermins aufgenommen wurden. Die Kalkulation erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Erst die Begutachtung durch einen Bauschadenssachverständigen, der eine Bauschadensanalyse mit entsprechenden (evtl. auch bauteilinvasiven) Untersuchungen anstellt, wird einen Rückschluss auf die tatsächlichen Ursachen der festgestellten Bauschäden und -mängel ermöglichen. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können somit von den folgend aufgeführten Wertbeeinflussungen abweichen.

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Herstellung Absturzsicherung an der Geschosstreppe im Einfamilienwohnhaus	- 1.500,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

Modellbedingt wird der Bodenwertanteil des Hinterlandes an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 4.3.3).

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 8% der sonstigen baulichen Anlagen berücksichtigt. Dieser Ansatz spiegelt nicht den Zeitwert der tatsächlich vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wieder. Die Differenz wird an dieser Stelle im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Zeitwert tatsächlich vorhandener

baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen: 4.556,25 EUR

pauschaler Ansatz: 9.523,70 EUR

Differenz: - 4.967,45 EUR

d) werthaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile“ beschrieben werden vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile als boG berücksichtigt. Dies ist vorliegend der Fall.

e) PV-Anlage

Auf dem Dach des Wohnhauses ist eine PV-Anlage mit 16 Modulen installiert. Der generierte Strom wird zum Teil eigenverbraucht (Standardverbraucher einschließlich strombetriebene Einzelöfen), der Überschuss wird in das Netz eingespeist. Die Einspeisung des Stromes in das Stromnetz wird in Abhängigkeit vom Zeitpunkt des Anschlusses der Anlage für einen garantierten, gesetzlich festgeschriebenen Zeitraum von 20 Jahren vergütet. Die genauen Daten der Anlage sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Nach Aussage der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen wurde diese 2015 errichtet und in Betrieb genommen. Der Zeitwert wurde vorliegend überschlägig anhand durchschnittlicher Kennzahlen ermittelt. Die Gesamtfläche der PV-Anlage beträgt ca. 26 m². Zur Erzeugung von einem Kilo-Watt-Peak (kWp) werden durchschnittlich 7 - 8 m² Modulfläche benötigt. Aufgrund der gegebenen Größe der Anlage auf dem Dach des Bewertungsobjektes ist von einer Leistung von rund 3,5 kWp auszugehen. Die Herstellungskosten für PV-Anlagen betrugen pro kWp in 2015 rund 1.500,-- EUR. Der Herstellungswert lag somit bei ca. 5.250,-- EUR, der Zeitwert wird auf 3.150,-- EUR (lineare Abschreibung) geschätzt.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im allgemeinen Ertragswertverfahren ist in den §§ 27, 28 und 31 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 der ImmoWertV 2021, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im Sinne des § 33 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der regelmäßig entstehenden Aufwendungen für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese werden als Bewirtschaftungskosten bezeichnet und enthalten die Verwaltung- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. § 32 ImmoWertV 2021).

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der so ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern. Hierbei ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Dieser wird auch bei der anschließenden Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts herangezogen (vgl. § 32 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung (Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und Repräsentativität bezogen auf den jeweiligen Grundstücksmarkt) zu prüfen. Etwaige Abweichungen in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten in Form von zu oder Abschlägen zu berücksichtigen (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Durch Addition des Bodenwerts ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (vgl. § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021). Im Ergebnis ergibt sich der Ertragswert.

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Einfamilienwohnhaus mit Anbau	Wohnen	115,00	5,50	632,50	7.590,00
Garage	KFZ-Stellplatz	1,00	40,00	40,00	480,00

Die baulichen Anlagen werden durch den Eigentümer genutzt. Eine tatsächliche Miete existiert nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		8.070,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,32 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.204,72 EUR
jährlicher Reinertrag	=	5.865,28 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.249,87 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	4.615,41 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,4 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 28 Jahre Restnutzungsdauer	×	23,033
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	106.306,74 EUR
Bodenwert	+	89.276,45 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	195.583,19 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	195.583,19 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	1.500,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	1.670,76 EUR
- Zeitwert PV-Anlage	+	3.150,00 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	198.903,95 EUR
	rd.	199.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFIV durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4, 5.3.4). Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Heinsberg gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an

- in Gebäuden Baujahrklasse 1961-1975: 5,00 – 6,00 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1976-1989: 5,10 – 6,20 EUR/m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für das Stadt/Gemeindegebiet von 6,80 EUR/m² bei einer Spanne von 6,00 bis 9,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung > 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 2,9 von 5) eingestuft.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Mietspannen, der örtlichen Lage, der aktuellen Marktsituation, des Standards und der Größe werden der Ertragswertberechnung folgende Mietwerte als marktüblich erzielbar zu Grunde gelegt:

Wohnen: 5,50 EUR/ m² Wohnfläche

Garagenstellplätze: 40,-- EUR/ Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die von einem Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten erfolgen in Anlehnung an die Ausweisung der ImmoWertV 2021 auf der Basis von marktüblichen Vergleichsansätzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität. Sie wurden als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf EUR/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bestimmt. Hierbei wurden die gleichen Ansätze gewählt, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der veröffentlichten und vorliegend herangezogenen Liegenschaftszinssätze angewendet hat (Wahrung Modelltreue). Folgende Kosten wurden angesetzt:

Verwaltungskosten:	344,00 EUR/Wohnung	
	45,00 EUR/Garage	(4,82 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Wohnfläche	
	102,00 EUR/Garage	(20,50 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		<u>27,32 % vom Rohertrag</u>

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienwohnhäuser (separate Ausweisung der Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser sowie Reihen-/ Doppelhäuser erst seit 2016):

Liegenschaftszinssatz 2023 %	Rohertragsfaktor 2023 x-fache	Kauffälle Stck.	Ø Wfl. m²	Ø KP EUR/m²	Ø Miete EUR/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	GND Jahre
0,6 ± 0,10	k.A.	215	145 ± 41	2.825 ± 730	6,20 ± 0,60	23,2 ± 2,5	47 ± 16	80 ± 0

Jahr (GMB)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liegenschaftszins	3,2	3,2	3,1	2,7	2,5	2,5	2,2	2,0	1,7	1,0
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der durchschnittlichen Lagequalität für die gegebene Nutzung, der geringen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,40 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die RND bzw. fiktive RND ergibt sich als Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung etwaig am Bewertungsobjekt durchgeführter wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen. Die GND wurde in der Sachwertermittlung bestimmt (vgl. Erläuterungen der Wertansätze der Sachwertberechnung).

In der Ertragswertberechnung wird der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen durch Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen unter Verwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und einer über alle Gebäudeteile gewogenen RND ermittelt, wobei sich das Gewicht der einzelnen RNDn aus dem Rohertragsanteil am Gesamtrohertrag ergibt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage, ebenso die besonderen Bauteile werden im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt 6.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Die Darstellung des Ertragswertes erfolgt informativ.

Der Sachwert wurde mit rd. 199.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 199.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau, Garage und Nebengebäude bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Kempen, An der Rur 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kempen	4094	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kempen	3	229	613 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 05.12.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

199.000,00 EUR

in Worten: einhundertneunundneunzigtausend Euro

geschätzt.

6.6 Vergleichsparameter

1.730,-- EUR/m² Wohn-/ Nutzfläche
24,66 -fache der Jahresmiete

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Jülich, den 19.12.2023

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

BoSoG:

Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz – BoSoG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BBodSchG

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

LPIG:

Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

KAGB:

Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGB1. I S. 1102)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGB1. I S. 1626)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – Auszug –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 126 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

DIN 276

DIN 276 – 1:2006-11 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ (Ausgabe November 2011)

DIN 277:

DIN 277 - 2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ (Ausgabe August 2021)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg