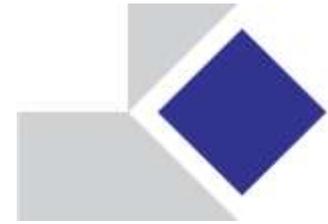


Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Heinsberg
Abt.: 001 (K)
Schafhausener Straße 47

52525 Heinsberg



*Sachverständiger für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken
Gutachter für Schäden an
Gebäuden
Bauzustandsdokumentationen
zur Beweissicherung*

von-Ketteler-Straße 9
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/900920
Fax.: 02452/900930
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen
001 K 025/22

Unsere Zeichen
365-22

Datum
29.03.2023

INTERNETAUSGABE DES GUTACHTENS
über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 52525 Heinsberg-Unterbruch, Wassenberger Straße 2



Der aufgrund nicht ermöglichter Objektinnenbesichtigung um einen Risikoab-
schlag von 10 % geminderte Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Stichtag 15.02.2023 ermittelt mit
495.000 €
in Worten: vierhundertfünfundneunzigtausend Euro

**Das vollständige Gutachten inklusive der Anlagen liegt im Amtsgericht zur
Einsicht vor.**

1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, Volleigentum, 964 m² groß, übertief, bebaut mit einem Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, zweigeschossig, nicht unterkellert, Walmdach, voll ausgebaut; außerdem bebaut mit einer Doppelgarage und einer Motorradgarage (genutzt als Heizungs- und Hauswirtschaftsraum).

Aufteilung des Einfamilienhauses:

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

Wohnesszimmer, Küche, Diele, WC, Abstellraum, Hausanschlussraum, Terrasse.

Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 97,25 m².

Obergeschoss:

4 Zimmer, Flur / Treppenhaus, Bad / WC, 2 Balkone.

Wohnfläche im Obergeschoss: ca. 101,50 m².

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur / Abstellraum, Bad, Balkonloggia.

Wohnfläche im Dachgeschoss: ca. 61,00 m².

Wohnfläche gesamt: ca. 259,75 m².

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr (Wohnhaus): ca. 2007.

Nutzfläche:

Doppelgarage: ca. 36,00 m².

Motorradgarage: ca. 11,25 m².

Baujahr (Garagen): ca. 2008.

1.1 Besonderheiten des Auftrags / Wichtigste Rechercheergebnisse

- Der Eigentümer ermöglichte den Zutritt zu dem Grundstück und den baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag nicht.
Es wurde somit lediglich eine Außenbesichtigung des Grundstücks und der baulichen Anlagen durchgeführt.
Bei einer ersten Gutachtenerstellung im Jahre 2015 durfte das Objekt zum Bewertungsstichtag (24.03.2015) von innen tlw. besichtigt werden.
Es durften zum damaligen Zeitpunkt jedoch keine Innenaufnahmen des Objekts angefertigt werden.
Aufgrund des zeitlichen Abstands kann nicht mit ausreichender Sicherheit auf einen gleichartigen Ausbauzustand geschlossen werden; auf einen Bezug damaliger Beschreibungen wird daher in diesem Zusammenhang verzichtet. Die auf dem Bewertungsobjekt aufstehende Doppelgarage sowie die Mopedgarage konnten jedoch auch im Jahre 2015 nicht von innen besichtigt werden.
- Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar nur im Rahmen geringfügiger Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.
Die nachfolgende Wertermittlung wird soweit möglich grundsätzlich zustandsnah verbunden mit modellkonformer Alterswertminderung durchgeführt.
- Das Bewertungsgrundstück ist übertief. Ausschließlich zum Zwecke der Bewertung wird das Grundstück in zwei Bewertungsteilbereiche aufgeteilt (ein straßenanliegender bebauter Bereich sowie ein rückwärtig gelegener Freizeitgartenbereich). Dies bedeutet jedoch nicht, dass diese Teilbereiche einzeln zu erstehen wären.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind zum Stichtag keine Baulasten eingetragen.
- Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Das Objekt ist nicht wohnungsbaue gefördert.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten vorhanden.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag soweit erkennbar kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit bekannt gänzlich eigen genutzt.

1.2 Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	2
1.1	Besonderheiten des Auftrags / Wichtigste Rechercheergebnisse	2
1.2	Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts	4
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage	9
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.1.3	Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia).....	10
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	11
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Einfamilienhaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	16
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	16
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	18
4.2.7	Doppelgarage (Pkw)	18
4.2.8	Motorradgarage	18
4.2.9	Außenanlagen	18
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
5.1	Grundstücksdaten	19
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	19
5.3	Bodenwertermittlung.....	
5.4	Sachwertermittlung.....	
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	
5.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	
5.4.3	Sachwertberechnung.....	
5.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	
5.5	Ertragswertermittlung.....	
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	

5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	
5.5.2.1	Ertragswertberechnung	
5.5.2.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	
5.6	Wertermittlung für den Teilbereich „hausnahes Gartenland“	
5.7	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche, hausnahes Gartenland“	
5.8	Vergleichswertermittlung für den Bewertungsteilbereich „Restfläche, hausnahes Gartenland“	
5.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	
5.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	
5.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	
5.9.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	
5.9.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	
5.10	Verkehrswert	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	23
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	24
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	24
7	Verzeichnis der Anlagen	25
7.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte.....	26
7.2	Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte	26
7.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan.....	26
7.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	26
7.5	Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts.....	26
7.6	Anlage 6: Grundrisse	26
7.7	Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen.....	27
7.8	Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen	29
7.9	Anlage 9: Fotodokumentation.....	30
7.9.1	Aussenaufnahmen.....	30
7.9.1.1	Sonstige Aufnahmen	33
7.9.1.2	Innenaufnahmen	34

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus, einer Garage und einer Motorradgarage.
Objektadresse:	Wassenberger Straße 2 52525 Heinsberg-Unterbruch
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Unterbruch, Blatt 1844, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Unterbruch, Flur 1, Flurstück 701 (964 m ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Heinsberg vom 07.12.2022 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.02.2023 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.02.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da der Eigentümer den Zugang zum Grundstück nicht ermöglichte. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an dem Bewertungsgrundstück sowie insbesondere an den aufstehenden baulichen Anlagen Mängel bzw. Bauschäden bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige.
Eigentümer:	*****

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Grundbuchauszug vom 07.12.2022
- Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 02.03.2015
- Auskunft über Denkmalschutz vom 02.03.2015
- Aktueller Mietspiegel der Stadt Heinsberg
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Heinsberg
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Bauakteneinsicht bei der Gemeinde am 19.03.2015, seither sind gemäß neuerlicher Abfrage keine Bauvorhaben bei der Stadtverwaltung aktenkundig
- Negativauskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.03.2013, aktualisiert am 22.03.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 02.03.2015
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 03.03.2015
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 15.12.2022
- Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht vom 09.03.2015
- Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW vom 23.03.2023
- Geoport-Datenauskunft vom 23.03.2023
- Auskunft bzgl. Bergschadensgefährdung vom 12.12. und 21.12.2022

Hinweis:

Die v. g. Registerauskünfte wurden tlw. im Rahmen einer Wertermittlung des hier in Rede stehenden Objekts im Jahre 2015 schriftlich durchgeführt und aktuell telefonisch aktualisiert/bestätigt.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Heinsberg (ca. 40.700 Einwohner); Stadtteil Unterbruch (ca. 2.200 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Erkelenz, Maastricht, Mönchengladbach (ca. 15; 50; 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 65 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B221 (unmittelbar anliegend) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, AS Dremmen (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heinsberg (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf, Mönchengladbach (ca. 70; 30 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsobjekt ist am südwestlichen Ortsrand von Heinsberg-Unterbruch belegen; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) und Verwaltung (Stadtverwaltung) befinden sich sämtlich in noch fußläufiger Entfernung (< 900 m entfernt) in Unterbruch bzw. in der Kernstadt von Heinsberg; die spezifische innerörtliche Lage ist insgesamt als mittel bis einfach (insbesondere durch die direkte Anliegenschaft an die B 221) einzuschätzen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Etwas erhöht (durch Straßenverkehr der unmittelbar anliegenden Bundesstraße B 221)
Topografie:	Eben; Garten mit Nordwestausrichtung.

3.1.3 Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)

Heinsberg:

Heinsberg ist die namensgebende Kreisstadt des westlichsten Kreises Deutschlands und liegt im Regierungsbezirk Köln des Landes Nordrhein-Westfalen. Heinsberg liegt rund 32 km südwestlich von Mönchengladbach und etwa 35 km nördlich von Aachen am südwestlichen Rand des Rurtales, das sich hier trichterförmig in Richtung zu den Niederlanden weitert. Die Rur ist auf mehreren Kilometern nordöstliche Stadtgrenze zu den Nachbarstädten Hückelhoven und Wassenberg, bevor sie in der Nähe des Ortsteiles Karken über die Staatsgrenze in die Niederlande fließt. Durch das Stadtgebiet zieht auch die bei Kempen in die Rur mündende Wurm. Der höchste Punkt des Stadtgebiets mit 85 m ü. NN befindet sich südlich von Straeten an der Stadtgrenze zu Geilenkirchen, der niedrigste mit 28 m ü. NN nördlich von Karken an der niederländischen Grenze. Seit der zum 1. Januar 1972 erfolgten kommunalen Neugliederung umfasst die Stadt Heinsberg neben Heinsberg selbst die Ortsteile Aphoven, Baumen, Berg, Bleckden, Boverath, Donselen, Dorath, Dremmen, Erpen, Eschweiler, Grebben, Heinsberg, Herb, Himmerich, Horst, Hülhoven, Karken, Kempen, Kirchhoven, Laffeld, Lieck, Oberlieck, Oberbruch, Porselen, Pütt, Randerath, Schafhausen, Scheifendahl, Schleiden, Straeten, Uetterath, Unterbruch, Vinn und Waldenrath. Folgende Städte und Gemeinden grenzen an die Stadt Heinsberg, genannt im Uhrzeigersinn: Wassenberg, Hückelhoven, Geilenkirchen, Gangelt, Waldfeucht (alle Kreis Heinsberg) und Gemeinde Roerdalen (Provinz Limburg). Die Schulden der Stadt Heinsberg lagen zum 31. Dezember 2012 bei 51.304.698 Euro. Dies entspricht einer Pro-Kopf-Verschuldung von 1.256 Euro je Einwohner. Als eine der ersten Kommunen in Deutschland hat die Stadt Heinsberg für den Bereich der städtischen Finanzen freiwillig eine sog. "Nachhaltigkeitssatzung" eingeführt, über die die Stadt anstrebt, das Schuldenwachstum zu bremsen und letztlich Schulden abzubauen. Ein Bahnanschluss besteht von Heinsberg nach Lindern mit dortigem Anschluss an die Bahnstrecke Aachen–Mönchengladbach. Es gibt Schulen in Heinsberg, Unterbruch, Schafhausen, Grebben, Oberbruch, Dremmen, Randerath/Porselen, Straeten, Kempen, Kirchhoven, Karken.

Heinsberg war ab 1980 eine der wenigen Kreisstädte Deutschlands und die einzige in NRW, die im öffentlichen Personenverkehr nicht mit dem Zug erreicht werden konnte. Im Jahr 2013 wurde der Abschnitt Heinsberg-Oberbruch erneuert und die gesamte Strecke bis Lindern elektrifiziert. Seit Fahrplanwechsel im Dezember 2013 ist Heinsberg nach 33 Jahren wieder per Bahn im Personenverkehr erreichbar.

Unterbruch ist ein Stadtteil von Heinsberg im Kreis Heinsberg und liegt östlich der Kernstadt. Das Dorf hat rd. 2.200 Einwohner und eine Fläche von 6,53 km². Unterbruch liegt zwischen den beiden Flüssen Rur und Wurm in einer Höhe von 36 m ü. NN und wurde deshalb früher häufig von Überschwemmungen heimgesucht. Das Dorf besitzt keine geschlossene Siedlungsfläche, sondern ist aus einer Vielzahl von Weilern, Siedlungen und Gehöften zu einem lockeren Verbund zusammengewachsen. Hierzu gehören z. B. Alte Schmiede, Fell, Genoth, Girmen, Haag, Horsterhof, Küpper, Lohmühle, Rohmen, Rolland, Rur oder Rurhof. Benachbarte Orte sind Orsbeck im Nordosten, Oberbruch im Südosten, Schafhausen im Südwesten, Heinsberg im Westen und Kempen im Nordwesten. Direkt durch den Stadtteil verläuft die Bundesstraße 221 die Heinsberg mit Venlo verbindet.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

mittlere Grundstücksbreite:
ca. 10,5 m;

mittlere Grundstückstiefe:
ca. 84 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 964 m²;

Bemerkungen:
regelmäßige, rechteckige Grundstücksform;
Übertiefe.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Klassifizierte Straße (Bundesstraße B 221); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten nur auf der Fahrbahn vorhanden
Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; eingefriedet durch Mauern, Zaun und Hecken.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 02.03.2015 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 07.12.2022 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Unterbruch, Blatt 1844 keine <u>wertbeeinflussenden</u> Eintragungen. Es bestehen lediglich folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none">• lfd. Nr. 3, Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 11.10.2022
Anmerkung:	Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige sonstige Eintragungen sind bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie nach augenscheinlichen Erkenntnissen im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (<i>Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung</i>).

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften eingehalten wurden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein. Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) sowie einer Doppelgarage und einer Motorradgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Kfz-Garageneinstellplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag soweit bekannt gänzlich eigengenutzt.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Soweit möglich wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Der Eigentümer ermöglichte keine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen.

Als Konsequenz dessen konnten die baulichen Anlagen beim Ortstermin lediglich straßenseitig von außen besichtigt werden.

Sämtliche nachfolgenden beschreibenden Aussagen bezüglich baulicher Anlagen oder sonstiger Grundstücksmerkmale gründen auf augenscheinlichen Feststellungen während des Ortstermins, die von außerhalb des Grundstücks bzw. der baulichen Anlagen getroffen wurden bzw. auf Informationen, die der Bauakte entnommen werden konnten.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; Satteldach, voll ausgebaut, Doppelhaushälfte, einseitig angebaut
Baujahr:	2007 (gemäß Folgerungen aus der Bauakte)
Modernisierungen:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen wurden seit Errichtung der baulichen Anlagen soweit bekannt / erkennbar nicht durchgeführt.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt zum Stichtag nicht vor.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Grundstück ist im bebauten Bereich soweit erkennbar erschöpfend bebaut.

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss:

Wohnesszimmer, Küche, Diele, WC, Abstellraum, Hausanschlussraum, Terrasse.

Obergeschoss:

4 Zimmer, Flur / Treppenhaus, Bad / WC, 2 Balkone.

Dachgeschoss:

2 Zimmer, Flur / Abstellraum, Bad, Balkonloggia.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente / Betonbodenplatte
Umfassungswände:	Einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Geschossdecken:	Stahlbeton.
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbetonkonstruktion mit Natursteinbelag, Schachttreppe, Handlauf
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Einbruchschutz, Hauseingang ansprechend und gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit insgesamt fünf Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Tonpfannen (Beton), großflächige Zinkverblechungen, insbesondere umlaufendes Zinkband im Traufenbereich; innenliegende Dachrinnen, Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen werden als gedämmt unterstellt.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz. Kupferrohrleitungen.
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Qualitativ und quantitativ überdurchschnittliche Ausstattung; je Raum zahlreiche Brennstellen und Steckdosen; hochwertige Beleuchtungskörper, bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen
Heizung:	Wärmepumpe (Luft/Luft-System), Fussbodenhei-

zung, Thermostat-Regelung.

Lüftung: Keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: soweit bekannt zentral über Heizung, Warmwasserspeicher, groß: 210 ltr.

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Eigentümer ermöglichten den Zugang zu den baulichen Anlagen im Rahmen des hiesigen Verfahrens nicht. Obwohl im Jahre 2015 eine tlw. Innenbesichtigung des Objekts stattgefunden hatte, kann aufgrund des zeitlichen Abstands nicht mit ausreichender Sicherheit auf einen identischen Zustand geschlossen werden. Dementsprechend entfällt eine Innenbeschreibung der baulichen Anlagen. Die Wertermittlung erfolgt somit nach äußerem Anschein des Objekts.

Da für die Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass Mängel, Schäden, Instandhaltungsstau und Modernisierungsbedarf am Objekt bestehen, wird auf das vorläufige Wertermittlungsergebnis ein Risikoabschlag in Ansatz gebracht.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen: Exakte (qualitative) Ausführung unbekannt, die Ausstattung konnte nicht besichtigt werden, es wird eine objektartentsprechende durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Fenster: Einfach/Verbundfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung (k-Wert 1,3); hochwertige Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, sämtlich elektrifiziert; Fensterbänke innen und aussen aus Naturstein, aussen zusätzlich mit Natursteinrahmeneinfassung.

Türen: Eingangstür:
Kunststofftür mit Lichtausschnitt und erhöhtem Einbruchschutz.

Zimmertüren:
Bessere, glatte Türen (Spanholz/Sperrholztüren); bessere Schlösser und Beschläge; bessere Furnierholzargen

Sanitäre Installation: Bei einer tlw. Innenbesichtigung des Objekts im Jahre 2015 war das Einfamilienhaus wie folgt ausgestattet: quantitativ und qualitativ bessere und hochwertige Wasser- und Abwasserinstallation ausschließlich unter Putz ausgeführt, in ausreichender Menge vorhanden: das Gebäude verfügt über:

- ein besser ausgestattetes Wannenduschbad im Obergeschoss mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Acrylwanne, eingebauter ebenerdiger Dusche mit Echtglasduschabtrennung,

wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einem hochwertigen Doppelwaschbecken mit Unterschränken.

- ein besser ausgestattetes Duschbad im Dachgeschoss, ausgestattet mit weißen Sanitärobjekten bestehend aus eingebauter Dusche, wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten sowie einer besseren Waschtischanlage.
- ein besseres Gäste-WC im Erdgeschoss, ausgestattet mit weissen Sanitärobjekten bestehend aus wandhängendem WC mit Unterputzspülkasten, Urinal sowie Waschtisch mit Unterschrank.

besondere Einrichtungen:

Keine vorhanden

Küchenausstattung:

Bei einer tlw. Innenbesichtigung des Objekts im Jahre 2015 war eine hochwertige Einbauküche vorhanden, diese ist nicht in der Wertermittlung enthalten; es wird darauf hingewiesen, dass die Küchenmöblierung sowie das zugehörige Inventar in der Regel zur mobilen, d. h. mitnahmefähigen Ausstattung des Objekts gehört und gerade deshalb nicht in die Wertermittlung mit einbezogen wird. Auf eine Beschreibung der Einbauten wird ebenso verzichtet. Insbesondere wird diesbezüglich auf die durch das OLG Düsseldorf festgestellte landschaftliche Verkehrsanschauung in Nordrhein-Westfalen verwiesen, die den vor genannten Bewertungsgrundsatz belegt.

Bauschäden und Baumängel:

Bei einer tlw. Innenbesichtigung des Objekts im Jahre 2015 wurde festgestellt, dass die auf dem Bewertungsgrundstück aufstehende Doppelhaushälfte mit der benachbarten Doppelhaushälfte gebäudeübergreifend verbunden war. Da nicht mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass der mangelhafte Zustand zum Stichtag weiterhin vorherrscht, wird er nicht mehr in Rede gestellt.

Im Rahmen der neuerlichen Außenbesichtigung wurden folgende Mängel erneut festgestellt:

- die Gebäudeaußenbeleuchtung ist fertigzustellen
- es sind Gebäuderisse an der Garagenfassade zu sanieren
- es sind Schäden an der Grundstückseinfriedung zu sanieren

Vgl. auch tabellarische Auflistung und Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig, ansprechend, individuell.

wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine.

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, Balkone, Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	Gut bis sehr gut.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend gut gepflegt.

4.2.7 Doppelgarage (Pkw)

Doppelgarage;
Baujahr: 2008;
Bauart: massiv;
Außenansicht: Verputz, Fassadenputz, dem Wohnhaus angepasst;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Pultdach als Erweiterung des Satteldachs des Einfamilienhausgebäudes;
Dach aus: Holz mit Betondachsteinen;
Tor: Stahlschwingtor;
Boden: Beton / Estrich;
Fenster: rückwärtig Tür und Fenster vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: Es wird eine mittlere Ausstattung und Flächenbekleidungen, Estrich, beheizt / unbeheizt, verputzt / unverputzt, mechanisch be- und entlüftet, Unterputz- und Aufputzinstallation; Fenster/Tür vorhanden unterstellt
Besonderheiten: Die Garage konnte nicht von innen besichtigt werden.

4.2.8 Motorradgarage

Einzelgarage, an das Wohnhaus angebaut.
Baujahr: 2008;
Bauart: massiv;
Außenansicht: Verputz, Fassadenputz, dem Wohnhaus angepasst;
Keller: nicht unterkellert;
Dachform: Walmdach.
Dach aus: Holz mit Tondachziegeln;
Tor: Zweiflügelige Balkontür, Stulpausführung, augenscheinlich nicht befahrbar mit einem Motorrad;
Boden: Beton / Estrich;
Fenster: rückwärtig Tür und Fenster vorhanden;
Ausstattungsmerkmale: Wohnraumentsprechende Ausstattung, gefliest, Fussbodenheizung, verputzt und gestrichen, mechanisch be- und entlüftet, Unterputzinstallation; Fenster/Tür vorhanden
Besonderheiten: Der als Motorradgarage geplante Anbau wird als Heizungs- und Wirtschaftsraum genutzt. Es besteht eine genehmigte Türverbindung in den Dielenbereich des Wohngebäudes.

4.2.9 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Einfriedungsmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken).

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Unterbruch, Wassenberger Straße 2 zum Wertermittlungstichtag 15.02.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Unterbruch	1844	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Unterbruch	1	701	964 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
Straßenanliegender bebauter Bereich	Einfamilienhaus	500 m ²
Restfläche, hausnahes Gartenland	Freizeitgarten, hausnahes Gartenland	464 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		964 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **555.500,00 €** ermittelt.
Der stützend ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **527.500,00 €**.

Da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten, wird auf den ermittelten Verkehrswert (**550.000,-€**) in Verbindung mit den verfügbaren verfahrensspezifischen Daten und Informationen sowie dem äußeren Anschein ein zusätzlicher Risikowertabschlag in Höhe von 10 % in Ansatz gebracht (Faktor= 0,9).

Daraus ergibt sich ein Verkehrswert von **550.000,- € x 0,90 = rd. 495.000,-€**.

Der **aufgrund nicht ermöglichter Innenbesichtigung** um einen Risikoabschlag von 10 % geminderte **Verkehrswert für** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Unterbruch, Wassenberger Straße 2

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Unterbruch	1844	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Unterbruch	1	701

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.02.2023 mit rd.

495.000 €

in Worten: vierhundertfünfundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Heinsberg, den 29. März 2023

.....
Dipl.-Ing. Ralf Rongen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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.

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.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 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.

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungsstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte hat, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen. Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungsstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.23.1.0 (Stand März 2023, Lizenznehmer Singelnstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Regionalkarte
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 500
- Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten
- Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen
- Anlage 9: Farbaufnahmen

7.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Seite 1 von 1

7.2 Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

7.3 Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

7.4 Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

7.5 Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

7.6 Anlage 6: Grundrisse

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Obergeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Straßenansicht

Rückansicht

Seitenansicht

7.7 Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen

Anmerkung:

Als Grundlage für die folgende Aufstellung dienen die Kriterien an Aufenthaltsräume der Landesbauordnung (BauO NRW) sowie die Maßgaben zur Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche der **Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)**.

Die nachfolgenden Bauzahlen basieren ausschließlich auf den Planunterlagen aus der Bauakte der Stadtverwaltung Heinsberg. Es konnte kein örtliches Aufmaß zur Plausibilisierung durchgeführt werden.

1. Darstellung der Wohn- und Nutzfläche des Einfamilienhauses:

Erdgeschoss:

• Wohnen, Essen:	ca.	51,50	m ²
• Küche:	ca.	26,25	m ²
• Diele:	ca.	16,25	m ²
• WC:	ca.	2,25	m ²
• Abstellraum (an Küche), rd. 4,00 m ² , gemäß WMR anzurechnen zu max. 1,00 m ² :	ca.	1,00	m ²
• Hausanschlussraum, rd. 2,00 m ² , gemäß WMR nicht auf die Wohnfläche anzurechnen, da Nutzfläche:	ca.	0,00	m ²
• Motorradgarage, rd. 11,25 m ² , gemäß WMR nicht auf die Wohnfläche anzurechnen, da Nutzfläche:	ca.	0,00	m ²

Wohnfläche im Erdgeschoss: **ca. 97,25 m²**

Obergeschoss:

• Eltern:	ca.	22,25	m ²
• Kind 1:	ca.	16,75	m ²
• Kind 2:	ca.	21,25	m ²
• Arbeitszimmer:	ca.	5,00	m ²
• Flur / Bereich Abstellraum:	ca.	12,00	m ²
• Bad / WC:	ca.	19,75	m ²
• Balkon, straßenseitig, rd. 6,00 m ² , Südwestausrichtung, gemäß WMR maximal anzurechnen zu ¼-Anteil:	ca.	1,50	m ²
• Balkon, gartenseitig, rd. 12,00 m ² , Südwestausrichtung, gemäß WMR maximal anzurechnen zu ¼-Anteil:	ca.	3,00	m ²

Wohnfläche im Obergeschoss: **ca. 101,50 m²**

Dachgeschoss:

• Kind 3:	ca.	25,50	m ²
• Gast:	ca.	17,75	m ²
• Flur / Bereich Abstellraum:	ca.	8,75	m ²
• Bad:	ca.	8,00	m ²
• Balkon, straßenseitig, rd. 4,00 m ² , Südwestausrichtung, gemäß WMR maximal anzurechnen zu ¼-Anteil:	ca.	1,00	m ²

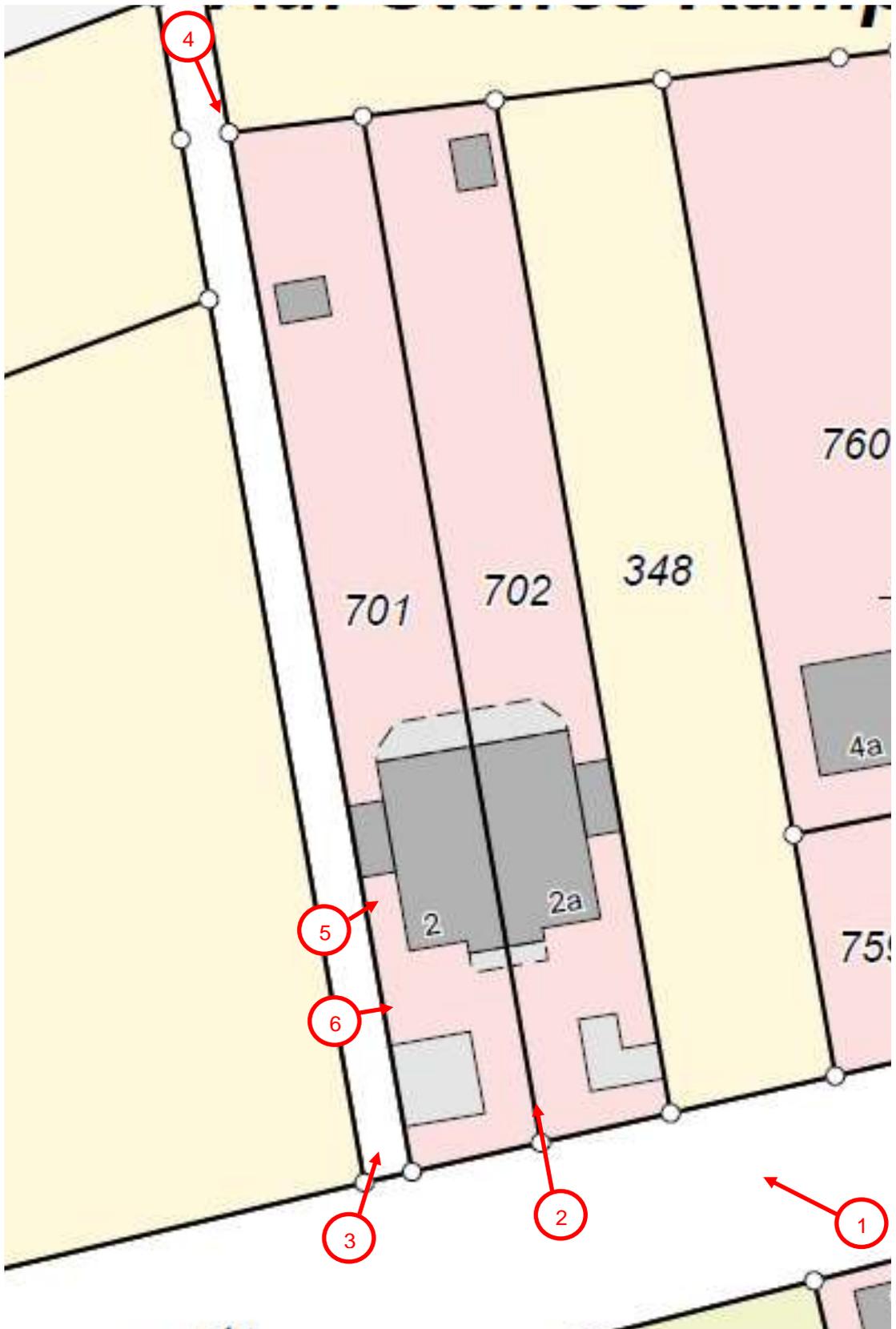
Wohnfläche im Dachgeschoss: **ca. 61,00 m²**

Wohnfläche im Einfamilienhaus, gesamt: **ca. 259,75 m²**

2. Darstellung der Bruttogeschossfläche:

- **Einfamilienhaus, Hauptgebäude, II-geschossig, aus-
gebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert:** ca. 394 m²
- **Garage:** ca. 45 m²
- **Motorradgarage:** ca. 16 m²

7.8 Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen



7.9 Anlage 9: Fotodokumentation

7.9.1 Aussenaufnahmen



Bild 1: Übersichtsaufnahme der Doppelhaushälften aus Südost



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Süd



Bild 3: Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus Südwest



Bild 4: Rückansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nord



Bild 5: Detailansicht des Hauseingangsbereichs



Bild 6: Seitenansicht Hofbereich / seitliche Rückansicht der Doppelgarage

7.9.1.1 Sonstige Aufnahmen



Bild 7: Detailrückansicht der Doppelgarage / Detailaufnahme Gebäuderisse



Bild 8: Detailansicht der Schäden an der Einfriedungsmauer



Bild 9: wie vor

7.9.1.2 Innenaufnahmen

Das Objekt konnte nicht von innen besichtigt werden.