



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41812 Erkelenz, Karolingerring 214



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
14.10.2024 ermittelt mit rd.
256.000,- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	5
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Einfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	14
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	15
4.1	Grundstücksdaten.....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung.....	16
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4	Sachwertermittlung.....	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Verkehrswert.....	24
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	27
6	Verzeichnis der Anlagen.....	27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus
Objektadresse:	Karolingerring 214 41812 Erkelenz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erkelenz, Blatt 10398, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Erkelenz, Flur 78, Flurstück 290 (224 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz - Zwangsversteigerungsabteilung - Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz Auftrag vom 05.08.2024 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	14.10.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	14.10.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	14.10.2024
Umfang der Besichtigung:	Der Dachraum (Spitzboden) konnte nicht von innen besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2024;
- Schreiben des Eigentümers vom 21.07.2024;
- Schreiben des Eigentümers vom 11.08.2024;
- Bescheid auf den 1. Januar 2022 über die Feststellung des Grundsteuerwerts;
- Bescheid auf den 1. Januar 2025 über die Festsetzung des Grundsteuermessbetrags.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 19.08.2024;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt);
- Berechnung der Brutto-Grundfläche, des Brutto-Rauminhalts und der Wohnflächen;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 20.08.2024;
- Auskunft über den Beitragszustand vom 20.08.2024;
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.08.2024 und 05.09.2024;
- Auskunft über geltendes Planungsrecht vom 29.10.2024;
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 22.08.2024;
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

- Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
- Eine Liste des etwaigen Zubehörs und die Bewertung der einzelnen Positionen; der Wert der beweglichen Gegenstände, auf die sich die Versteigerung erstreckt, ist unter Würdigung aller Verhältnisse frei zu schätzen. Falls für die Bewertung des Zubehörs ein weiterer Sachverständiger zugezogen werden muss, wollen Sie dies bitte umgehend mitteilen
- Sind sonstige Zubehörstücke vorhanden, die von Ihnen nicht mit geschätzt sind
- Ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen
- Eintragungen im Baulastenverzeichnis sollten möglichst wörtlich wiedergegeben werden (ggf. als Anlage zum Gutachten)
- Zu etwaigen Überbauten oder Eigengrenzüberbauungen
- Einen einfachen Lage- und Gebäudeplan
- Lichtbilder der Gebäude und der Örtlichkeit

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

Die Namen etwaiger Mieter und Pächter (einschließlich der Vornamen sowie der Anschriften, falls von der Objektanschrift abweichend) sind im Hinblick auf die Datenschutzbestimmungen nicht im Gutachten selbst, sondern nur in dem Begleitschreiben zum Gutachten aufzuführen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Erkelenz (ca. 47.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 43 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 57 (ca. 0,65 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Erkelenz-Ost, BAB 46 (ca. 3 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Erkelenz (ca. 1,7 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,4 km entfernt; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-4geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben; Garten mit Südostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 6,35 m;

mittlere Tiefe:

ca. 40,6 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 224 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

verkehrsberuhigt ausgebaute Wohnstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster;
Gehwege nicht vorhanden;
Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;
Überbau des giebelseitigen Verblendmauerwerks um ca.
0,16 m vom Bewertungsobjekt auf das benachbarte Flur-
stück 291 und umgekehrt;
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Anmerkung:

Wegen des bereits im Baujahr entstandenen Überbaus
sowie seiner Wechselseitig- und Geringfügigkeit wird die-
ser als nicht wertrelevant beurteilt

Baugrund, Grundwasser (soweit au-
genseheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 20.08.2024, liegen dort zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen für das Bewertungsobjekt vor.
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.</p> <p>Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit Neu- oder Altlasten belastet ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p> <p>Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen durch Fachleute des entsprechenden Sachgebiets vornehmen zu lassen.</p> <p>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.08.2024 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Erkelenz, Blatt 10398 folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.</p>
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
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:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Erkelenz vom 22.08.2024 konnten keine Eintragungen betreffend einer Wohnungsbindung bzw. öffentlichen Förderung zu dem Bewertungsobjekt gefunden werden. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt.</p> <p>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegen Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Erkelenz vom 21.08.2024 und 05.09.2024 vor.

Auf dem Grundstück ist keine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Erkelenz ist aber auf Seite 1 des Baulastenblatts-Nr. 2011 eine das Bewertungsobjekt begünstigende Stellplatzbaulast folgenden Inhalts eingetragen:

„1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, Karolingerring – Gemarkung Erkelenz, Flur 78, Flurstücke 16, 448 – verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten der Grundstücke Erkelenz, Karolingerring 214, 216 und 218 – Gemarkung Erkelenz, Flur 78, Flurstücke 290, 291 und 292 – mit jeweils einem, also insgesamt drei im Sinne von § 51 Abs. 1 BauO NRW notwendigen PKW-Stellplätzen zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NRW).

Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.

Eingetragen am 14.02.2012“

Anmerkung:

Durch die Baulast ist der Stellplatz lediglich öffentlich-rechtlich gesichert, wodurch die vorliegende Bebauung realisiert werden konnte. Zur tatsächlichen dauerhaften Inanspruchnahme bzw. Benutzung des Stellplatzes wäre aber auch noch eine privatrechtliche (dingliche) Sicherung der dazu erforderlichen Rechtsposition durch Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit im Grundbuch erforderlich. Diese besteht jedoch nicht.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. XX „Erkelenz-Nord“, Rechtskraft der 7. Änderung seit dem 01.07.2000, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;
II = 2 Vollgeschosse (zwingend);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,8 (Geschossflächenzahl);
o = offene Bauweise;
nur Hausgruppen zulässig;
zulässige Dachneigung 22-35°;
maximal 2 Wohneinheiten pro Haus;
Baulinien, Baugrenzen;
sowie weitere textliche Festsetzungen

2.5.3 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 und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht festgestellt werden.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität, zumindest aber eine baubehördliche Duldung der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Das gilt jedoch nicht für den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken. Hierzu konnte keine Baugenehmigung festgestellt werden, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass eine solche nicht besteht. Zur Prüfung und verbindlichen Beurteilung, ob eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit zur Nutzung des Dachgeschosses als Aufenthaltsraum gemäß Landesbauordnung NRW 2018 besteht, ist zumindest ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids erforderlich. Dies kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung aber nicht erfolgen. Auf die hiermit verbundene Unsicherheit und das hiermit verbundene Risiko werden Bietinteressenten und potentielle Ersterer ausdrücklich hingewiesen.

Für die Zwecke der Verkehrswertermittlung wird die Fläche jedoch, unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der wesentlichen wertbildenden Faktoren (wie grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit im Hinblick auf die Umgebungsbebauung, Ausbauart, Ausbaujahr, allgemeine Markteinschätzung), als zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche mit geminderten Wertansätzen qualifiziert. Es wird davon ausgegangen, dass der durchschnittliche Marktteilnehmer die Gegebenheiten darüber hinaus als nicht weiter wertrelevant beurteilt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt steht leer.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 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 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.

Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass bei der Herstellung des Gebäudes Baumaterialien verwendet wurden, die schadstoffbelastet und gesundheitsschädigend sind. In diesem Fall ist auch bei Erneuerungsarbeiten mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen. Zur Feststellung einer eventuell vorhandenen Belastung ist ggf. die Einschaltung von Fachleuten des entsprechenden Sachgebiets erforderlich. Bei der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass derartige Belastungen nicht bestehen.

Ebenfalls nicht geprüft wurde, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs-, Warmwasserleitungen und Armaturen sowie die obersten Geschossdecken gem. §§ 47 und 71 GEG gedämmt werden müssen. Bauschäden bzw. -mängel über die im Gutachten angegebenen hinaus bestehen gemäß Angabe der Eigentümerin beim Ortstermin nicht.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienwohnhaus (Reihenmittelhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausgebaut (nicht von innen besichtigt); Mittelhaus, zweiseitig angebaut
Baujahr:	1996 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	2017 leicht modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend Verblendung mit holländischem Klinker; sichtbarer Giebelteil ab Höhe Dachgeschoss mit Eternitplatten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen aus Zinkblech; Dachflächen sind gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Telefon- und Fernseekabelanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2017; Brennwertkessel; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegendem Bad
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen; Terrasse: Betonverbundpflaster
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Diele:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Gäste-WC:	schwimmender Estrich mit Fliesen

Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Küche:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Diele:	Fliesen, ca. 1,85 m hoch; darüber Strukturputz mit Anstrich
Bad:	Fliesen, raumhoch
Gäste-WC:	Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Strukturputz mit Anstrich
Küche:	Strukturputz mit Anstrich
Diele:	Strukturputz mit Anstrich
Bad:	Strukturputz mit Anstrich
Gäste-WC:	Strukturputz mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff tlw. mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Hauseingangstüre:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen; Ganzglasschiebetüre; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Bad:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Wasch- becken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
Gäste-WC:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrassenüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• vermutlich besteht Schädlingsbefall im Rollladenkasten des Wohnzimmerfensters;• die Dachrinnen sind schadhaft;• es besteht ein Feuchtigkeitsfolgeschaden im Dachgeschoss;• der Oberbodenbelag im straßenseitigen Raum des Dachgeschosses fehlt;• im gesamten Haus sind Malerarbeiten erforderlich;• die Gartenanlage ist geringfügig verwildert.
Allgemeinbeurteilung:	Es besteht ein geringfügiger allgemeiner Renovierungsbedarf (Schönheitsreparaturen). Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Nebengebäude

Gartenhaus

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41812 Erkelenz, Karolingerring 214 zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erkelenz	10398	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erkelenz	78	290	224 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil der Wert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken 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) durch den Sachwert bestimmt wird.

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.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen 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.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.10.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	224,00 m ²
Grundstückstiefe	=	40,6 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.10.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	320,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		224,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	35	40,6	× 1,00	E1
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	320,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	320,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 320,00 €/m ²	
Fläche	× 224,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 71.680,00 € <u>rd. 71.680,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 insgesamt **71.680,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf einen Tiefenabschlag verzichtet, da dieser wegen der geringen Grundstücksfläche nicht angemessen erscheint

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der Gebäude (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, (Ausstattungs)Standard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Ggf. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert erforderlich. Diese sog. „Marktanpassungszu- oder -abschläge“ sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) abzuleiten. Diese „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer ImmoWertV 21

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. 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. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	192,99 m ²
Baupreisindex (BPI) 14.10.2024 (2010 = 100)	184,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	781,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.437,04 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	277.334,35 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	3.500,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	280.834,35 €
Regionalfaktor	1,00
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	52 Jahre
• prozentual	35,00 %
• Betrag	98.292,02 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	182.542,33 €
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)	182.542,33 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt		182.542,33 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+	14.603,39 €
Vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	197.145,72 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	71.680,00 €
vorläufiger Sachwert	=	268.825,72 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	0,99
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	266.137,46 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	=	256.137,46 €
	rd.	256.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (Sachwertrichtlinie) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen, z. B.: (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone).

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur, den Angaben in [6] und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes im Internet entnommen.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], [3] und [6] angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Terrassenüberdachung	3.500,00 €
Summe	3.500,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in [1] und [3] angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) sind unmittelbar in den NHK enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual gemäß den Angaben des Gutachterausschusses zur Ermittlung der Sachwertfaktoren auf Basis des vorläufigen Sachwerts der Gebäude (inkl. BNK) geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (182.542,33 €)	14.603,39 €
Summe	14.603,39 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und Anlage 3 der Sachwerttrichtlinie oder dem vom zuständigen Gutachterausschuss verwendeten Modell zur Ableitung von Sachwertfaktoren entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 4 der Sachwerttrichtlinie beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell, da hierauf auch die verwendeten Sachwertfaktoren basieren.

Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 1 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Wertinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Schätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-8.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • pauschale Schätzung 	
Weitere Besonderheiten	-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Marktanpassungsabschlag wegen fehlender dinglicher Sicherung eines Kfz-Stellplatzes [7] -3.000,00 € • Gartenhaus 1.000,00 € 	
Summe	-10.000,00 €

4.5 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. **256.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41812 Erkelenz, Karolingerring 214

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erkelenz	10398	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erkelenz	78	290

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.10.2024 mit rd.

256.000,- €

in Worten: zweihundertsechshundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

Das Gutachten umfasst 27 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.

Der Inhalt des Schriftsatzes darf nur als Ganzes und nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Die Vervielfältigung des Gutachtens und die Verwendung durch Dritte ist nur nach schriftlicher Genehmigung zulässig.

Das Gutachten wurde **5-fach ausgefertigt**:

4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Erkelenz

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

Der Sachverständige erklärt, das Gutachten unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt zu haben. Es besteht kein persönliches Interesse am Ergebnis der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Mönchengladbach, den 18. November 2024

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Die angegebenen Mietschätzungen müssen nicht identisch mit ortsüblichen Vergleichsmieten im mietrechtlichen Sinn sein. Sie sind nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen
- Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß wurden nicht durchgeführt.
- Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit eingesetzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV 21:

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)

WertR:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

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 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Handlungsempfehlung zur ImmoWertV 2021 und ImmoWertA bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze und der Sachwertfaktoren
- [7] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

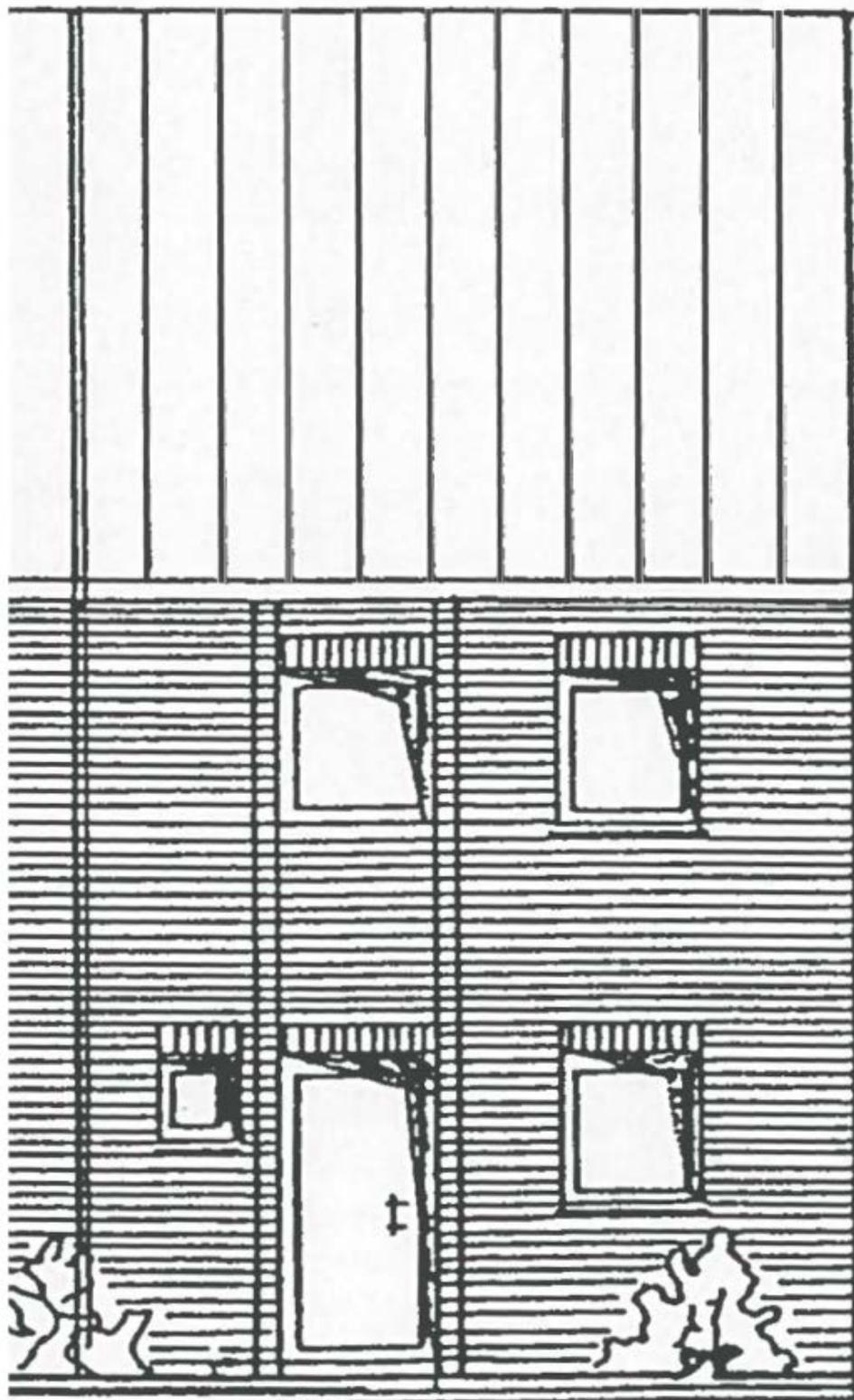
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt
- Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhalts
- Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 5: Anliegerbescheinigung
- Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

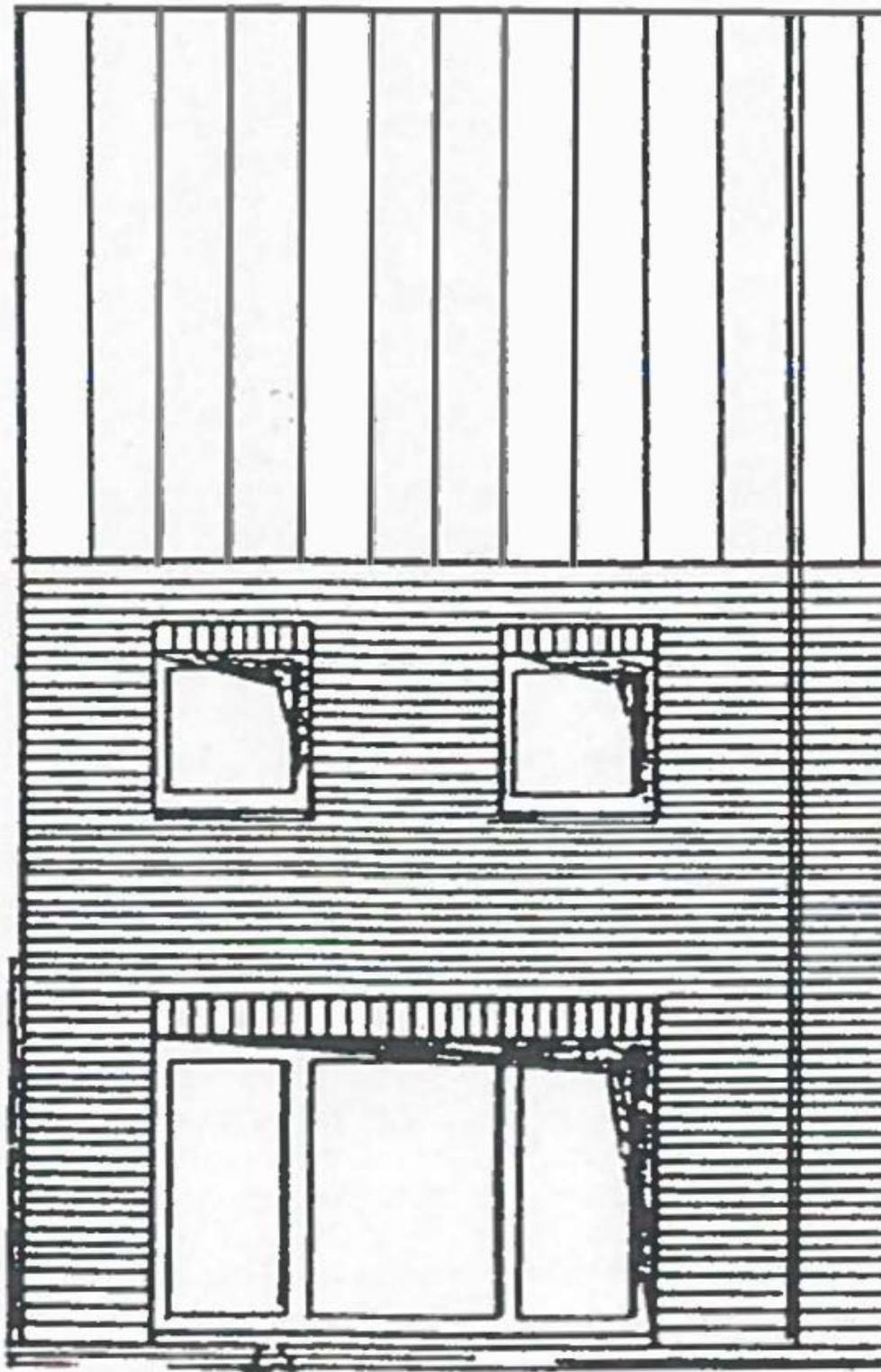


Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

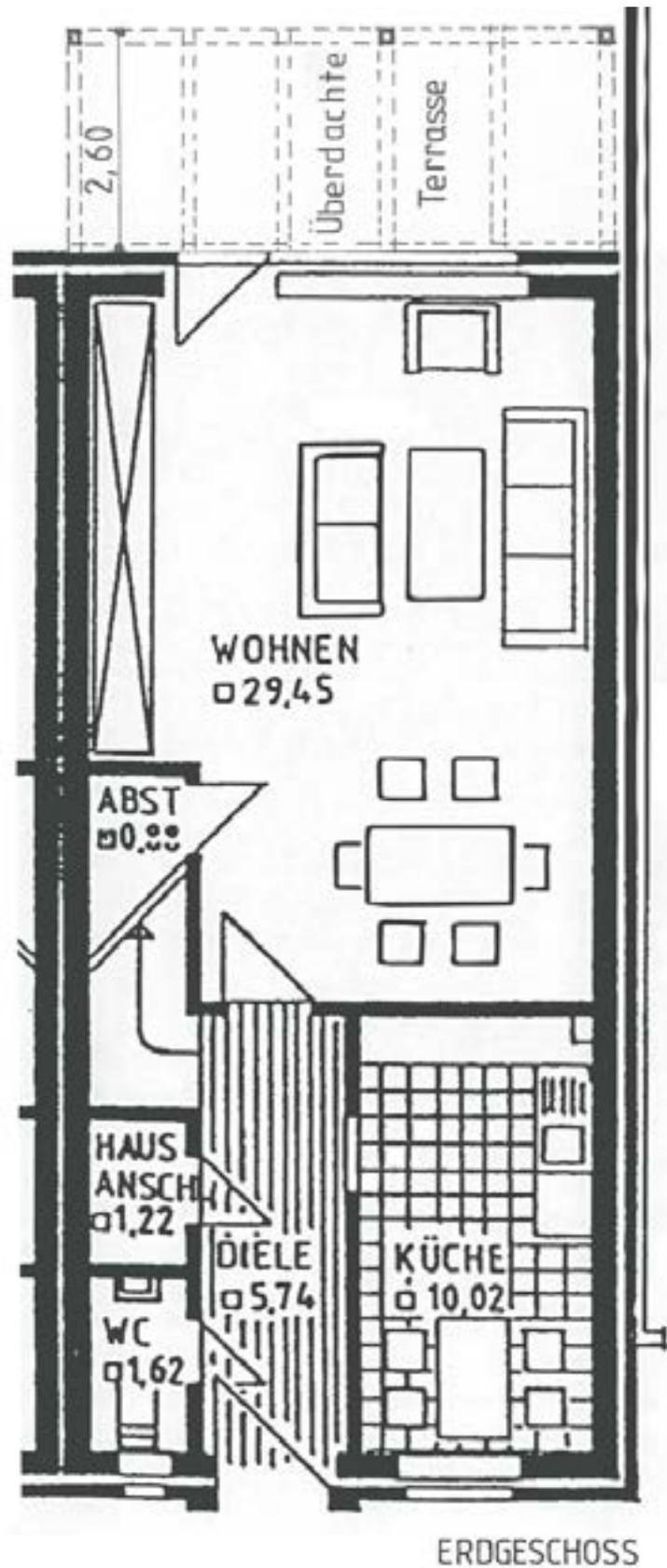


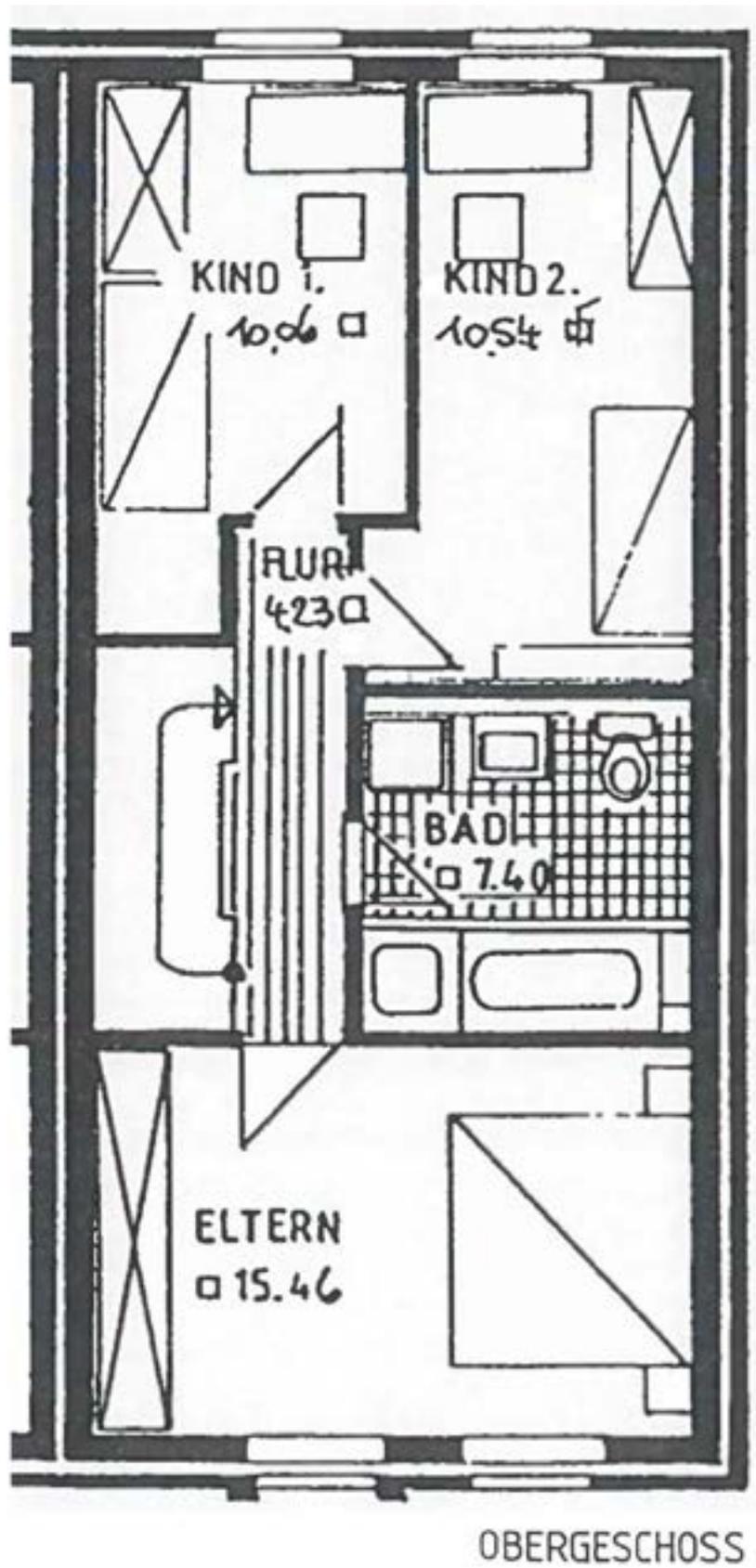
VORDERANSICHT

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

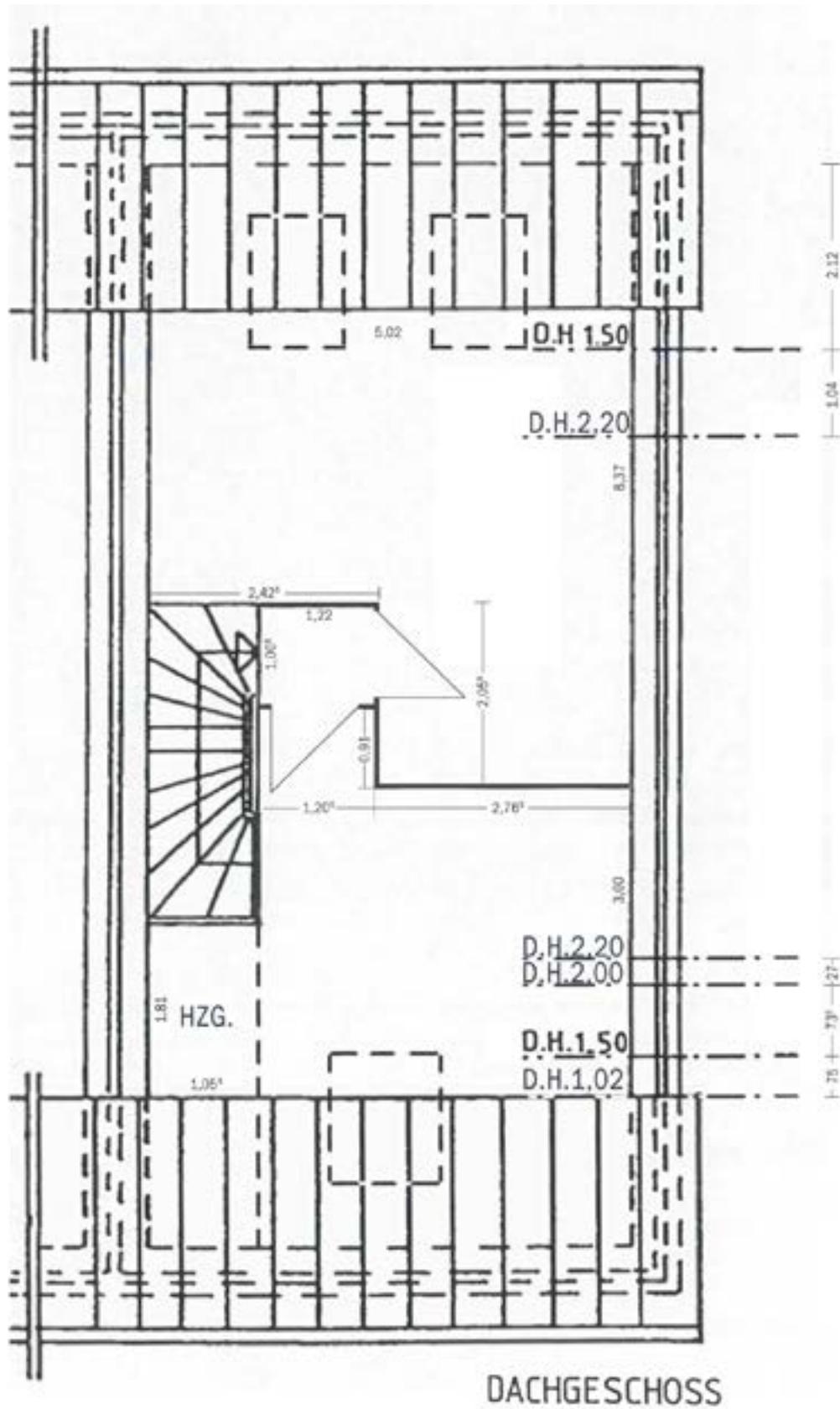


RÜCKANSICHT

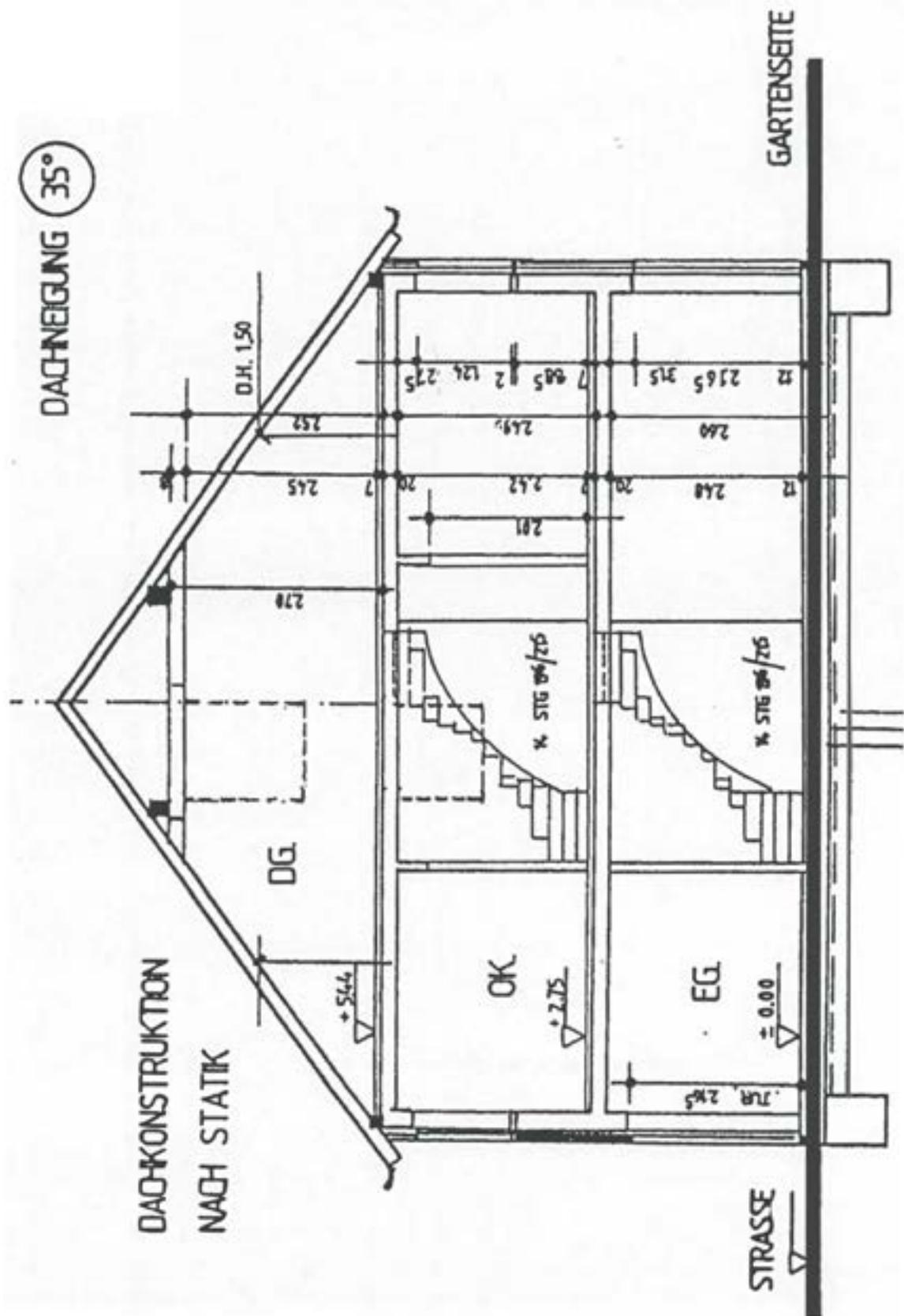
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche und des Brutto-Rauminhalts

BV ERKELENZ- NORD
Karolingerring
Bau von 7 EFH

S. (14)
Bau Nr. (2)

Berechnung des umbauten Raumes nach DIN 277

Zum Neubau eines Einfamilienhauses

Bauherr: STEMO Wohnungsbaugesellschaft mbH, Flachsbleiche 37,
4050 Mönchengladbach 5

Planverfasser: Klaus Mertens, Sasserath 37, 4050 Mönchengladbach 3

Mittelhaus ohne Keller:

Berechnung der Bruttogrundrissfläche:

1. Erdgeschoss	5,475	x	11,75	=	64,33 m ²
2. Obergeschoss	5,475	x	11,75	=	64,33 m ²
3. Dachgeschoss	5,475	x	11,75	=	64,33 m ²

Berechnung der Höhen:

1. Erdgeschoss	2,80 m
2. Obergeschoss	2,60 m
3. Dachgeschoss	$\frac{4,36 \text{ m}}{2} = 2,18 \text{ m}$
	7,58 m

Berechnung des umbauten Raumes:

Bruttogrundrissfläche multipliziert mit der Gesamthöhe wobei die Höhe
4,36 m nur zur Hälfte berechnet wird.

$$64,33 \text{ m}^2 \times 7,58 \text{ m} = 487,62 \text{ m}^3$$

Mönchengladbach, den

Stemo
Wohnungsbaugesellschaft mbH
Flachsbleiche 37
Telefon 0216 47 49
44179 Mönchengladbach
(Dorhausen)

R. WEIERSTAHL
ARCHITEKT / AKW - VDA
KRAKENHOFFWEG 4
47889 WILLENH

(Der Bauherr)

(Der Planverfasser)

Stempel: Stadt Erkelenz, Bauaufsicht, Nr. 5216 vom 4.4.95, Den Stadtdekanat, Stadt Erkelenz, Bauaufsicht, den 4.1.95, im Auftrag

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

BV ERKELENZ- NORD
Karolingerring
Bau von 7 EFH

S. 13
 Bau Nr 2

Berechnung der Nettogrundrissfläche nach DIN 283

Erdgeschoss

Wohnraum	4,995	x	4,36	x	0,97		
	+	2,185	x	3,93	x	0,97	= 29,45
Küche	4,26	x	2,42	x	0,97		= 10,02
Diele	1,39	x	4,26	x	0,97		= 5,74
WC	0,95	x	1,76	x	0,97		= 1,62
Hausanschluß	0,95	x	1,32	x	0,97		= 1,22
Terrasse	5,47	x	2,50	x	0,25		= 3,42
						Gesamt	51,47 m²

Obergeschoss

Eltern	4,99	x	3,195	x	0,97		
Kind 1	3,51	x	2,725	x	0,97		= 15,46
	+	0,945	x	0,85	x	0,97	= 10,06
Kind 2	4,735	x	2,15	x	0,97		= 10,54
	+	1,115	x	0,615	x	0,97	= 7,40
Bad	2,765	x	2,76	x	0,97		= 4,23
Flur	1,05	x	3,985	x	0,97		= 4,23
	+	1,235	x	0,14	x	0,97	= 4,23
						Gesamt	47,69 m²

Gesamt Nettogrundrissfläche ohne Dachgeschossausbau: **99,16 m²**

.....

Mönchengladbach, den

Stempel
 Wohnungsbau-Gesellschaft mbH
 Mönchengladbach
 Telefon 02161 414749
 41179 Mönchengladbach
 (Der Bauherr)

.....

R. WEIERSTAHL
 ARCHITEKT - AIA / W - VDA
 KRACKENHOF WEG 4
 47887 WILZICH
 TEL. 02169 41676
 (Der Planverfasser)

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Einfamilienhaus, Karolingerring 214, 41812 Erkelenz

Geschoss: Dachgeschoss

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß Bauzeichnungen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nutzwertabhängig nach DIN 283 nach DIN 277

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m ²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (f)	Nutzfläche Raumteil (m ²)	Nutzfläche Raum (m ²)	Erläuterung
1	Raum vorne	1	+		1,00	1,515	0,000	3,970	0,000	6,01	0,80	4,81		E01
2	Raum vorne	1	+	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,485	0,000	3,970	0,000	5,90	0,40	2,36		E02
3	Raum vorne	1	+	Türnische	1,00	0,910	0,000	1,205	0,000	1,10	0,80	0,88	8,05	E03
4	Raum hinten	2	+	Dachschräge (ab 1,50 m lichte Höhe)	1,00	2,195	0,000	5,020	0,000	11,02	0,80	8,82		E04
5	Raum hinten	2	+		1,00	2,055	0,000	2,595	0,000	5,33	0,80	4,26	13,08	E05
6	Flur	3	+		1,00	1,005	0,000	1,220	0,000	1,23	0,80	0,98	0,98	E06

Summe Nutzfläche Dachgeschoss 22,11 m²

Erläuterung

E01 – E06	Wegen des nicht genehmigten Ausbaus und der nicht genehmigten Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wird diese Fläche lediglich als zu Wohnzwecken ausgebaute Nutzfläche bezeichnet und es wird eine auf 80% (Nutzwertfaktor 0,8) geminderte Anrechnung des ansonsten für zu Wohnzwecken genutzte Flächen üblichen Ansatzes auf die (ausgebaute) Nutzfläche für angemessen gehalten [2].
E02	Produkt aus Gewichtsfaktor 0,8 (siehe Erläuterung E01 – E06) und hälftiger Anrechnung der unterhalb der Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe) gelegenen Fläche.

Anlage 5: Anliegerbescheinigung

			ERK EL ENZ
Stadt Erkelenz Postfach 11 51/ 11 56 41801 Erkelenz		Echt. Ehrlich. Einzigartig.	
Sachverständigenbüro Johannes Vieten Max-Reger-Str. 52 41179 Mönchengladbach		Amt für Kommunalwirt- schaft und Liegenschaften	
		Der Bürgermeister Stadt Erkelenz Johannismarkt 17 41812 Erkelenz	
		Datum: 20.08.2024	
		Ihre Ansprechperson Melanie Houben Aktenzeichen: 23 60 04 Fon: +49 2431 85-111 Fax: +49 2431 859-111 Melanie.houben@erkelenz.de	
		Öffnungszeiten und Onlinedienste unter erkelenz.de	
Anliegerbescheinigung			
Grundstück:	Lage: Karolingerring 214 Gemarkung: Erkelenz Flur: 78 Flurstück: 290		
Das Grundstück, Gemarkung Erkelenz, Flur 78, Flurstück 290 liegt an der Straße „Karolingerring“, die fertiggestellt ist.			
Der Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des BauGB und der Straßenbaubeitrag nach den Vorschriften des KAG NRW für die Straße „Karolingerring“ wurde jeweils erhoben und gezahlt.			
Die Kanalhausanschlusskosten werden nach dem zum Zeitpunkt der Herstellung geltenden Satzungsbestimmungen erhoben. Die Kostenersätze für die bisher erstellten Anschlüsse sind gezahlt.			
<u>Hinweis:</u> Die endgültige Heranziehung zu Beiträgen erfolgt, soweit noch keine Beitragsveranlagung durchgeführt wurde, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und der von der Stadt erlassenen Satzungen. Irrtümlich gemachte Angaben haben keine Auswirkungen auf gesetzlich begründete Beitragsverpflichtungen.			
Sind in dieser Bescheinigung Beiträge angegeben, so handelt es sich um Schätzungen bzw. Erfahrungssätze. Sollten die tatsächlichen Beiträge höher sein, bedeutet die hier gemachte Angabe kein Verzicht auf höhere Beitragsforderungen nach satzungsgemäßer Herstellung.			
		USt-ID-Nr: DE322388485	
		Kreissparkasse Heinsberg IBAN: DE21 3125 1230 0000 4030 00 BIC: WELADED1ERK	
		Volksbank Mönchengladbach IBAN: DE81 3106 0517 6003 6870 12 BIC: GENODE33MRB	
		Volksbank Heinsberg IBAN: DE25 3706 9412 5041 8120 11 BIC: GENODE33MRB	
Seite 1/2			

Anlage 5: Anliegerbescheinigung



**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

Gebührenfestsetzung

Für die Erteilung der Anliegerbescheinigung erhebe ich hiermit die nachfolgend aufgeführte Verwaltungsgebühr in Höhe von:

24,00 EUR

Tarif-Nr. 03 der Anlage zur Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Erkelenz vom 25.06.2015, §§ 2, 5 KAG

Die Verwaltungsgebühr ist bis zum 30.09.2024 auf eines der o.g. Konten der Stadtkasse Erkelenz unter Angabe des Verwendungszwecks **Anliegerbescheinigung ERK- 78-290** zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen die Erhebung der Verwaltungsgebühren kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Bürgermeister der Stadt Erkelenz, Schülergasse 6, 41812 Erkelenz erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Melanie Houben
Sachbearbeitung

Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis



ERK EL ENZ

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

Stadt Erkelenz | Postfach 11 51/ 11 56 | 41801 Erkelenz

Sachverständigenbüro
Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41179 Mönchengladbach

Bauaufsichts- und Hochbauamt
Untere Bauaufsichtsbehörde
Der Bürgermeister
Stadt Erkelenz
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz

Aktenzeichen	0510-24-05	Datum: 21.08.2024
Grundstück	Erkelenz, Karolingerring 214	
Gemarkung	Erkelenz	
Flur	78	
Flurstück	290	
Vorhaben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis	

Ihre Ansprechperson
Beatrix Glasovac
Aktenzeichen: 00510-24-05
Fon: +49 2431 85-383
Fax: +49 2431 859-383
beatrix.glasovac@erkelenz.de

Öffnungszeiten und Onlinedienste unter
erkelenz.de

Bescheinigung

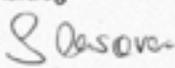
Guten Tag Johannes Vieten,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass nach meinen Unterlagen auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen **keine** Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen sind.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Beatrix Glasovac
Sachbearbeitung



US6-ID-Nr:
DE122388485

Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE21 3125 1220 0000 4010 00
BIC: WELADED1ERK

Volksbank Mönchengladbach
IBAN: DE81 3106 0517 6003 8870 12
BIC: GENODE33MRB

Volksbank Heinsberg
IBAN: DE26 3706 9412 5041 8120 11 BIC:
GENODE31HRB

Seite 1/1

Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis



ERK EL ENZ

Echt, Ehrlich, Einzigartig.

Stadt Erkelenz | Postfach 11 51/ 11 56 | 41801 Erkelenz

Sachverständigenbüro
Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41179 Mönchengladbach

Aktenzeichen **0535-24-05**

Grundstück **Erkelenz, Karolingerring**

Gemarkung	Erkelenz	Erkelenz
Flur	78	78
Flurstück	38	448

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

**Bauaufsichts- und
Hochbauamt**

**Untere
Bauaufsichtsbehörde**

Der Bürgermeister
Stadt Erkelenz
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz

Datum: 05.09.2024

Ihre Ansprechperson
Beatrix Glasovac
AktENZEICHEN: 00535-24-05

Fon: +49 2431 85-383
Fax: +49 2431 859-383
beatrix.glasovac@erkelenz.de

**Öffnungszeiten und
Onlinedienste unter**
erkelenz.de

Bescheinigung

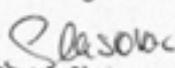
Guten Tag Johannes Vieten,

hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass nach meinen Unterlagen auf den v.g. Grundstücken mit den angeführten Katasterbezeichnungen Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis von Erkelenz mit den lfd. Nrn. 2011, 2012 und 2013 eingetragen sind.

Fotokopien der entsprechenden Baulastenblätter sind in der Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Beatrix Glasovac
Sachbearbeitung



USt-ID-Nr:
DE122388485

Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE21 3125 1220 0000 4010 00
BIC: WELADED1ERK

Volksbank Mönchengladbach
IBAN: DE81 3106 0517 6003 8870 12
BIC: GENODE33MRB

Volksbank Heinsberg
IBAN: DE26 3706 9432 5041 8120 11 BIC:
GENODE31HRB

Seite 1/1

Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

FK: 84-2012

Baulastenverzeichnis von	Erkelenz	Baulastenblatt-Nr.	2011
Grundstück	Karolingerring	Seite	1
Gemarkung	Erkelenz	Flur	78
		Flurstück	16, 448
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen	
1	2	3	
	<p>1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, Karolingerring - Gemarkung Erkelenz, Flur 78, Flurstücke 16, 448 - verpflichtet sich, sein Grundstück zugunsten der Grundstücke Erkelenz, Karolingerring 214, 216 und 218 - Gemarkung Erkelenz, Flur 78, Flurstücke 290, 291 und 292 - mit jeweils einem, also insgesamt drei im Sinne von § 51 Abs. 1 BauO NRW notwendigen Pkw-Stellplätzen zu belasten und deren Benutzung sicherzustellen (§ 51 Abs. 3 BauO NRW).</p> <p>Die belastete Fläche ist im anliegenden Lageplan grün schraffiert dargestellt und von jeglicher unzulässiger Bebauung freizuhalten.</p> <p>Eingetragen am 14.02.2012</p> <p style="text-align: center;">- Jansen -</p> 		

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 10



Bild 3: Garten des Bewertungsobjekts mit Südostausrichtung



Bild 4: Diele im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 10



Bild 5: Gäste-WC im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

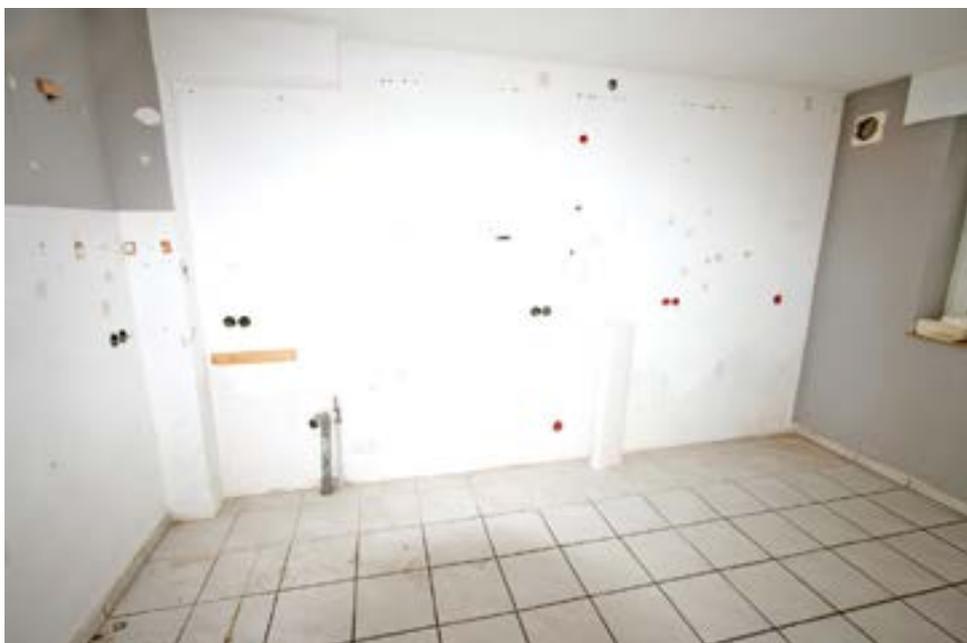


Bild 6: Küche im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 10



Bild 7: Wohnzimmer im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 8: Elternschlafzimmer im Obergeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 5 von 10



Bild 9: Kinderzimmer 1 im Obergeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 10: Kinderzimmer 2 im Obergeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 6 von 10



Bild 11: Badezimmer im Obergeschoss des Bewertungsobjekts aus Richtung Flur



Bild 12: Badezimmer im Obergeschoss des Bewertungsobjekts in Richtung Flur

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 7 von 10



Bild 13: Straßenseitiger Raum im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts, Oberbodenbelag fehlt

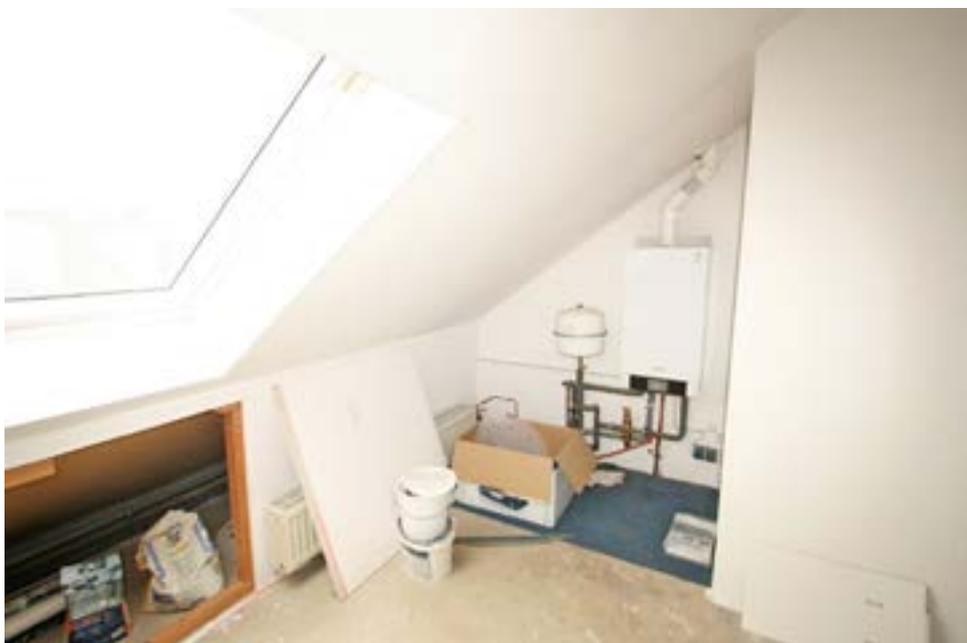


Bild 14: Nische mit Heizkessel im straßenseitigen Raum im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 8 von 10



Bild 15: Feuchtigkeitsfolgeschaden unterhalb des Dachflächenfensters im straßenseitigen Raum im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 16: Gartenseitiger Raum im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 9 von 10



Bild 17: Kotspuren am Wohnzimmerfenster als Hinweis auf Schädlingsbefall im Rollladenkasten des Bewertungsobjekts



Bild 18: Schadhafte straßenseitige Dachrinne des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 10 von 10



Bild 19: Schadhafte gartenseitige Dachrinne des Bewertungsobjekts



Bild 20: Grundstücksfläche, auf der eine Stellplatzbaulast zugunsten des Bewertungsobjekts eingetragen ist, die jedoch nicht dinglich gesichert ist