

**VERKEHRSWERTGUTACHTEN
(Aktualisierung)**



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Hofanlage (Resthof)
im Außenbereich mit Grünland**

GEMARKUNG

Wegberg

FLUR

(061), 64

FLURSTÜCK(E)

22, (68), 217, 218

ADRESSE

In Ellinghoven 3

41844 Wegberg

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

04. Dezember 2024

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT ERKELENZ

Postfach 1653
41806 Erkelenz
Konrad-Adenauer-Platz 3
41812 Erkelenz

Verfahren Nr. 003 K 007/23

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI-Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Kreis Heinsberg

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	4. Dezember 2024
2.	Wertermittlungstichtag	4. Dezember 2024
3.	Grundstücksfläche	14.663,00 m²
4.	Bodenwert (Gesamtgrundstück)	246.486,00 €
5.	Wohnfläche	286,00 m²
6.	Nutzfläche	540,00 m²
7.	Vorläufiger Sachwert	481.316,25 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-57.757,95 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	13.080,00 €
	Verkehrswert Gesamtgrundstück	520.000,00 €

	Einzelwert (ZVG) Flur 64, Flurstück Nr. 22	50.000,00 €
	Einzelwert (ZVG) Flur 61, Flurstück Nr. 68	34.000,00 €
	Einzelwert (ZVG) Flur 64, Flurstück Nr. 218	281.000,00 €
	Einzelwert (ZVG) Flur 64, Flurstück Nr. 217	155.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Nähere Umgebung, regionale Lage	7
2	Infrastruktur	7
3	Verkehrsanbindung	8
4	Lage und Anbindung innerhalb des Stadtgebiets von Wegberg	8
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster.....	11
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung	13
8	Lage im Landschaftsschutzgebiet	16
9	Augenblickliche Nutzung	18
10	Genehmigungssituation des heutigen Gebäudebestands:.....	18
11	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	19
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	20
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	20
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	22
E	BAULICHE ANLAGEN	24
1	Baubeschreibung der Hofanlage	24
2	Ausstattung	27
3	Baujahr(e)	29
4	Gesamtnutzungsdauer.....	29
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	30
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	33
7	Bruttogrundfläche der Gebäude	35
8	Außenanlagen	36
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	36
10	Bau und Unterhaltungszustand	37
11	Kosten für eine Nachgenehmigung der heutigen Nutzung	37
12	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	39

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	41
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	41
G	SACHWERTERMITTLUNG	43
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	43
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	47
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	56
4	Außenanlagen	57
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	58
6	(Vorläufiger) Sachwert	58
7	Marktanpassung	59
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	62
9	Verkehrswert	64
H	VERKEHRSWERT	65
1	Darstellung der Einzelwerte für die Zwecke der Zwangsversteigerung	65
2	Schlussbestimmungen.....	66
I	ANLAGEN	67
1	Fotodokumentation (Ortstermin Vorgutachten; 14. November 2023).....	67
2	Zeichnungen und Pläne	74

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Erkelenz
Konrad-Adenauer-Platz 3
41812 Erkelenz
Geschäfts-Nr.: 003 K 007/23

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 04. Dezember 2024 nahmen teil:

- Herr XXX als Antragsgegner
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Begehung. Fotoaufnahmen im Gebäude wurden nicht gestattet. Das Gutachten wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt. Am 04. Dezember 2024 wurden der Teilkeller unter dem Wohnhaus (Bauteil 01) und der neu errichtete Lagertrakt (Bauteil 05) maßlich aufgenommen.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Ergänzungsauftrag vom 20.03.2024, Aktenzeichen: 003 K 007/23

5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

04. Dezember 2024

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 04. Dezember 2024 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Die üblicherweise erforderlichen Unterlagen wurden bereits anlässlich eines eingestellten Vorauftrags (003 K 027/22) Anfang des Jahres 2023 beschafft. Aus Kostengründen wurde darauf verzichtet, die Unterlagen für den vorliegenden Auftrag erneut zu beschaffen.

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 31.01.2023
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 30.01.2023
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (07.08.2023)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.01.2023
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 28.02.2023
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 01.02.2023
- Bauakte (1 Plan) Stand 13.08.1960

7 Zum Objekt:

Das Hofgrundstück liegt im Außenbereich der Stadt Wegberg im Kreis Heinsberg. Es besteht aus vier teilweise zusammenhängenden Flurstücken. Das Grundstück ist überwiegend unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von insgesamt 14.663 m². Es handelt sich um die Restfläche (Resthof) eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs. Das Grundstück ist mit einer nach außen weitgehend verschlossenen Hofanlage mit zwei Innenhöfen bebaut. Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es sind zwei Baulasten zu berücksichtigen. Es sind derzeit keine Anliegerbeiträge zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Die Abteilung II des Grundbuchs enthält eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Freileitungsrecht). Bei der heutigen Nutzung handelt es sich um eine Privatnutzung als Wohnhaus mit privater Pferdehaltung. Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden. Die Scheunen und Ställe werden zur privaten Pferdehaltung genutzt. Das langgestreckte Wohnhaus ist zwar in mehrere Nutzungsbereiche gegliedert, wird jedoch derzeit als Einfamilienhaus genutzt. Es wurden verschiedene Umbauten, Erweiterungen und bauliche Änderungen unterschiedlicher Baujahre am Wohnhaus festgestellt. Alle Veränderungen seit 1960 sind ungenehmigt. Es liegt keine Nutzungsänderungsgenehmigung oder Anzeige der Nutzungsaufnahme der Pferdehaltung in der Bauakte vor. Es wurde eine weitere Recherche nach Bauvorlagen jüngerer Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchgeführt, die jedoch leider ohne brauchbare Ergebnisse blieb. **Damit liegt ein überwiegender Schwarzbaustatus für das Gesamtobjekt vor.** Auch die erstmalige Nutzungsaufnahme der privaten Pferdehaltung mit den seinerzeit und zwischenzeitlich durchgeführten Umbauten und baulichen Veränderungen, Außenanlagen, etc. hätte bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen. Ob eine legale Nutzung im Sinne des §35 BauGB (privilegiertes Vorhaben im Außenbereich) vorliegt, steht dahin.

Achtung:

Diese Wertermittlung kann die voraussichtlichen Kosten einer nachträglichen Legalisierung der vorliegenden heutigen Grundstücksnutzung **nicht vollständig** angeben. Die zu berücksichtigenden Merkmale sind zu komplex, die zu beteiligenden Behörden (Landschaftsbehörde, Kreisverwaltung, Stadtverwaltung, etc.) könnten nicht vorhersehbare Auflagen und Bedingungen an eine Genehmigung stellen, die wiederum in Kosten für bauliche Eingriffe, Rückbauten, Nachrüstungen, Ertüchtigungen usw. resultieren. Der hier ermittelte Wert gilt ohne Berücksichtigung dieser Kosten!

Jeder Bieter sollte entsprechende eigene Rückbehalte bei seinem Gebot kalkulieren!

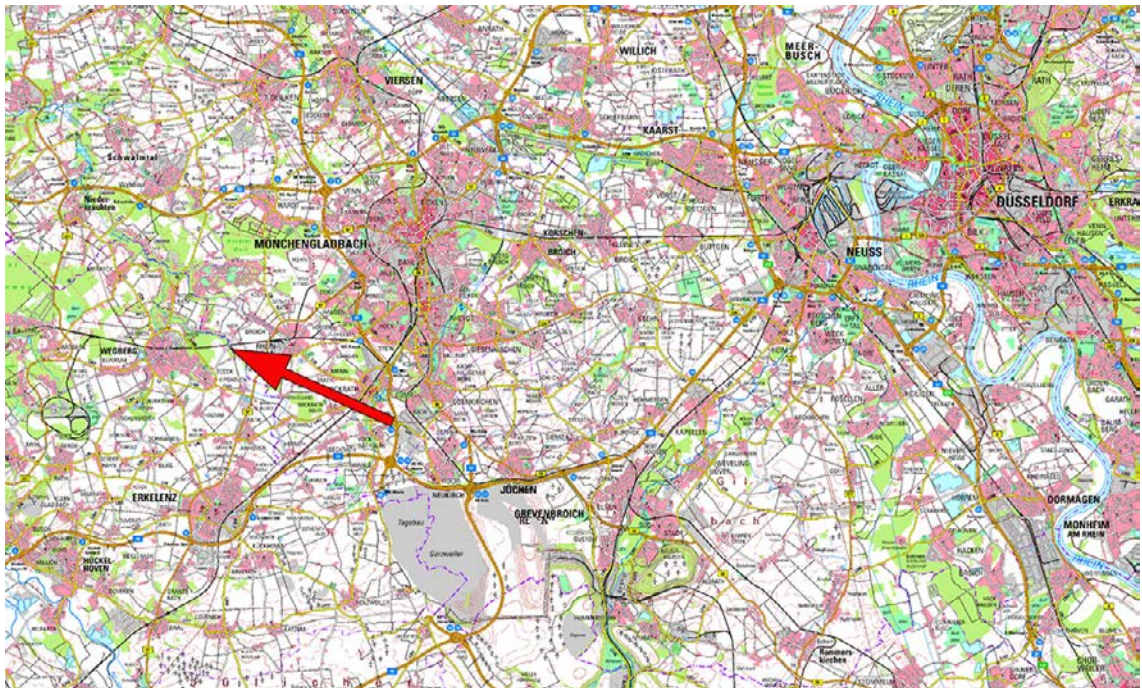
B LAGE

1 Nähere Umgebung, regionale Lage

Wegberg ist eine mittlere kreisangehörige Stadt des Kreises Heinsberg im Regierungsbezirk Köln in Nordrhein-Westfalen (Deutschland). Sie grenzt an die Niederlande. Die 14 historischen Wassermühlen um den Hauptort haben dazu geführt, dass der Stadt 2015 die Bezeichnung Mühlenstadt verliehen wurde. Die Stadt Wegberg liegt im Norden des Kreises Heinsberg, wenige Kilometer west-südwestlich von Mönchengladbach im Quellgebiet der Schwalm. Die Stadt Wegberg selbst besteht aus den 40 Ortsteilen.

Die Kernstadt Wegberg ist vom so genannten Grenzlandring, einer Ringstraße, umgeben. Auf dem Stadtgebiet befinden sich fünf kleine Naturschutzgebiete. Wegberg liegt im Naturpark „Maas-Schwalm-Nette“ und bietet eine Vielzahl von Naherholungsmöglichkeiten und ist an das sehr gut in das regionale Rad- und Wanderwegenetz integriert.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Infrastruktur

Die Schulen im Stadtgebiet Wegberg decken alle Bildungsstufen bis einschließlich Sekundarstufe II ab. In den umliegenden Stadtteilen sind darüber hinaus weitere Grundschulen zu finden. Alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Wegberg, Mönchengladbach und Erkelenz vorhanden. Dies gilt auch für die medizinische Versorgung (Krankenhaus).

Im Gewerbe- und Industriepark Wegberg-Wildenrath, ist u. a. das Siemens Prüfcenter Wegberg-Wildenrath für Schienenfahrzeuge angesiedelt.

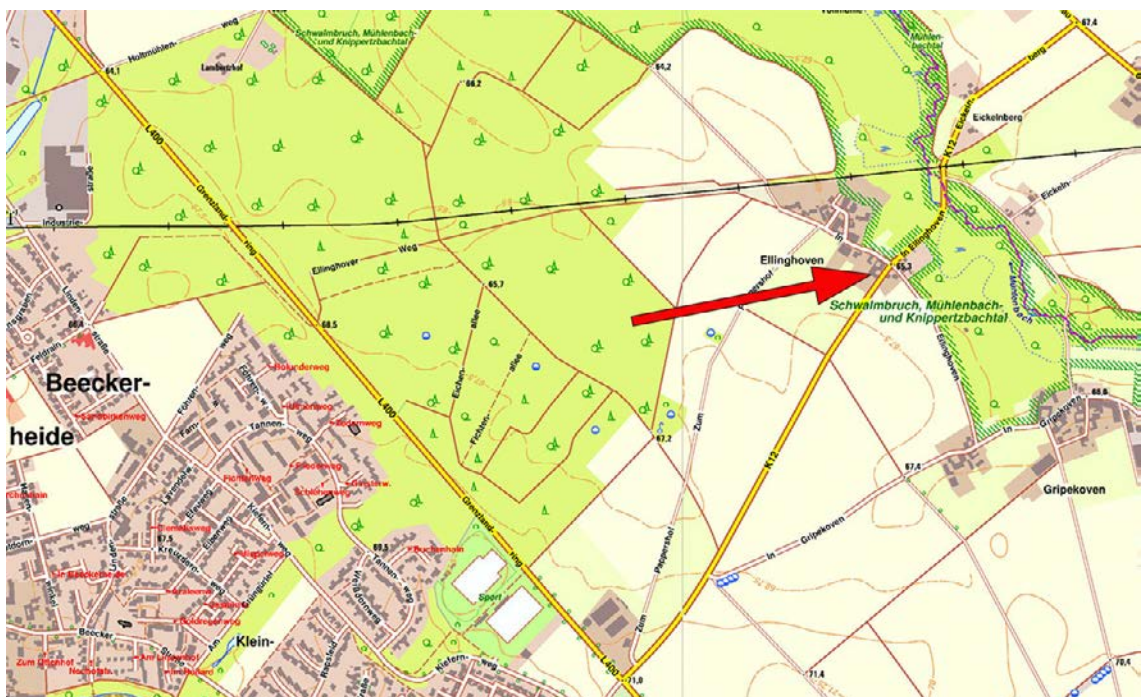
3 Verkehrsanbindung

Durch die Bundesstraßen 57 und 221, die im Osten und Westen das Stadtgebiet schneiden, und durch verschiedene Landstraßen ist Wegberg an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Bundesautobahnen A46 und A61 sind über die Anschlussstellen Erkelenz Ost (A46) und MG-Holt (A61) leicht zu erreichen. Über den Bahnhof Mönchengladbach (ca. 15 km entfernt) sind alle regionalen und überregionalen Ziele erreichbar. Zu den einzelnen Städten und Gemeinden der Umgebung bestehen Busverbindungen.

4 Lage und Anbindung innerhalb des Stadtgebiets von Wegberg

Ellinghoven ist ein Ortsteil der Mittelstadt Wegberg und liegt östlich von Wegberg an der Bahnlinie Dalheim – Mönchengladbach, sowie an der Kreisstraße 12. Der Mühlenbach fließt im Nordosten an Ellinghoven entlang und bildet von Kipshoven bis zum Holtmühlenweiher den Grenzverlauf zwischen der Stadt Mönchengladbach und dem Kreis Heinsberg. Bei Ellinghoven unterquert der Mühlenbach die Bahnlinie. Es existieren zwei landwirtschaftliche Betriebe und einige Kleingewerbebetriebe. Die Ortschaft ist ländlich geprägt und ohne Durchgangsverkehr. WestVerkehr bedient den Ort mit der AVV-Buslinie 411. Diese ist vor allem auf die Schülerbeförderung von und nach Wegberg und Beeck ausgerichtet. Abends und am Wochenende kann der MultiBus angefordert werden. Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Ortsrandbereich.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGEN					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)	0,10			10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,10		10%
3.	Gebietscharakter der Lage (z.B. Gewerbegebiet, Wohngebiet, Kerngebiet)	0,05	0,05		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,10			10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,15			15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,10			10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	0,60			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „**einfach**“ im ländlichen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen der Flurstücke und deren Zuschnitte sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 14.663 m². Das Grundstück besteht aus vier Flurstücken; teilweise nicht zusammenhängend. Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flur 64, Flurstück Nr. 217; Bauland:

Grundstücksbreite „In Ellinghoven“:	rechteckig, regelmäßig
Grundstückstiefe:	ca. 7,70 m
Grundstücksbreite i.M.:	ca. 16,5 m
Grundstücksgröße:	ca. 127 m ²

Flur 64, Flurstück Nr. 218; Grünland, Gartenland, Bauland:

Grundstücksbreite „In Ellinghoven“:	streifenförmig, mehrfach abgestuft
Grundstückstiefe:	ca. 245,50 m
Grundstücksbreite Rückseite:	ca. 31,50 m
Grundstücksgröße:	ca. 7.364 m ²

Flur 64, Flurstück Nr. 22; Grünland:

Grundstückszuschnitt:	streifenförmig, regelmäßig
Grundstückstiefe:	ca. 179,00 m
Grundstücksbreite i.M.:	ca. 24,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 4.298 m ²

Flur 61, Flurstück Nr. 68, Grünland, **nicht verbunden**:

Grundstückszuschnitt:	beilförmig
Grundstücksgröße:	ca. 2.874 m ²

Nordwestlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück. Die Freiflächen sind nach Südwesten und Nordosten (beidseitig der Straße „In Ellinghoven“) orientiert. Die Erschließungsstraße „In Ellinghoven“ teilt die Grundstücke. Die Gebäude liegen auf dem südwestlichen Grundstücksteil.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde: Wegberg
Gemarkung: Wegberg
Flur: (61), 64
Flurstück: 22, (68), 217, 218

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist teilunterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus. Das umliegende Gelände fällt Richtung Nordosten hin zur Bachau (Mühlenbach) sehr leicht ab.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetz bedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Kreises Heinsberg vom 30.01.2023 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

6 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmowertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Die Grundstücke südwestlich der Straße „In Ellinghoven“ sind im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit handelt es sich nicht um baureifes Land, sondern um eine baulich genutzte Fläche im Außenbereich. Auf die Besonderheiten der Außenbereichslage wird im folgenden Kapitel eingegangen. Sie liegen teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Das Flurstück Flur 61, Nr. 68 ist im Flächennutzungsplan als Fläche für Wald dargestellt und liegt im Naturschutzgebiet.

Die Flurstücke 217 und 218, die teilweise baulich genutzt werden, werden von der Straße „In Ellinghoven“ - einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Abwasser, Telefon) über diese Straße verläuft. **Ein Kanalschluss ist vorhanden.**

Die Straße „In Ellinghoven“ verfügt in diesem Abschnitt über eine asphaltierte Fahrbahn **mit schmalem Gehweg. Straßenbeleuchtung ist vorhanden.** Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt durch einen Tordurchgang über die dahinter liegende Innenhoffläche.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadt Wegberg vom 30.01.2023 besteht für das Bewertungsobjekt kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt im Außenbereich zwischen Wegberg und Rheindahlen und die Bebauung ist nach den Bestimmungen des §35 BauGB zu beurteilen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §35 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Flächen für die Landwirtschaft	Resthof im Außenbereich	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§35 BauGB)	Außenbereichslage, vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe oder Resthöfe	Einfamilienhaus mit Resthof	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Landschaftsschutzgebiet			X	

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit der Flurstücke Nrn. 217 und 218 wird durch die bestehende Bebauung erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. In direkter Nachbarschaft liegen mehrere Resthöfe / landwirtschaftliche Betriebe und größere Einfamilienhäuser.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz oder liegt in einem Denkmalbereich.

7.1 Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Außenbereich richtet sich nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Zu unterscheiden sind grundsätzlich zwei Arten von Außenbereichsvorhaben: privilegierte und sonstige Vorhaben. Privilegierte Vorhaben sind im Außenbereich grundsätzlich zulässig, es sei denn, öffentliche Belange stehen ihnen entgegen. Der Gesetzgeber hat sie gewissermaßen planmäßig dem Außenbereich zugewiesen. Andererseits ist es Zielsetzung des Gesetzes, den Außenbereich grundsätzlich von nicht-privilegierter Bebauung freizuhalten und damit eine Zersiedelung zu vermeiden. Sonstige Vorhaben sind daher schon dann unzulässig, wenn öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Der Unterschied zwischen privilegierten und sonstigen Vorhaben liegt in der grundsätzlichen Verschiedenheit ihres Verhältnisses zu öffentlichen Belangen. Da der Außenbereich den weitaus größten Teil des Bundesgebiets ausmacht, besitzt die hierauf bezogene Regelung herausragende Bedeutung.

7.2 Privilegierte Vorhaben

Die privilegierten Vorhaben sind in § 35 Abs. 1 BauGB abschließend aufgezählt. Die entsprechenden Einrichtungen gehören nach dem Willen des Gesetzgebers aufgrund ihrer Zweckbestimmung oder wegen ihrer Auswirkungen auf die Umgebung grundsätzlich in den Außenbereich. Hierzu zählen Vorhaben, die

- einem land- oder forstwirtschaftlichen Betrieb dienen,
- einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dienen,
- der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Telekommunikationsdienstleistungen, Wärme und Wasser, der Abwasserwirtschaft oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betrieb dienen,
- wegen ihrer besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen ihrer nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen ihrer besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden sollen,
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Wind- oder Wasserenergie dienen,
- der energetischen Nutzung von Biomasse im Rahmen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes oder eines Intensivtierhaltungsbetriebes dienen,
- der Erforschung, Entwicklung oder Nutzung der Kernenergie zu friedlichen Zwecken oder der Entsorgung radioaktiver Abfälle dienen,
- der Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden dienen.

Privilegierten Vorhaben dürfen öffentliche Belange nicht entgegenstehen und es muss lediglich eine ausreichende Erschließung gesichert sein. Die Baugenehmigungsbehörde hat bei der Entscheidung über einen Bauantrag kein Ermessen: Wenn die Voraussetzungen vorliegen, ist ein Vorhaben zu genehmigen. Nach der dauerhaften Aufgabe der zulässigen Nutzung müssen privilegierte Vorhaben zurück gebaut und die Bodenversiegelungen beseitigt werden; von der Rückbauverpflichtung ausgenommen sind nur land- und forstwirtschaftliche Betriebe und Kernergieanlagen.

7.3 Sonstige Vorhaben

Ist ein Vorhaben im Außenbereich nicht einem der aufgeführten privilegierten Vorhaben zuzuordnen, handelt es sich um ein sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB. Sonstige Vorhaben sind nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. Dabei bedeutet „nicht beeinträchtigt“ jedoch nicht, dass die Belange gar nicht erst berührt sein dürften, anderenfalls wären solche Vorhaben kaum zulässig.

Eine Untergruppe der sonstigen Vorhaben bilden die begünstigten Vorhaben, die in § 35 Abs. 4 BauGB abschließend aufgezählt sind. Hierbei handelt es sich um Vorhaben, die eine bestehende und bestandsgeschützte Bebauung als Ausgangspunkt haben. Hierzu zählen beispielsweise Nutzungsänderungen, Erweiterungen oder Ersatzbauten von zuvor – zulässigerweise – errichteten Gebäuden. Den im Baugesetzbuch aufgeführten begünstigten Vorhaben dürfen bestimmte öffentliche Belange nicht entgegengehalten werden.

Die Gemeinde kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung weitere Erleichterungen für sonstige Vorhaben bestimmen.

7.4 Öffentliche Belange

Die einem Vorhaben im Außenbereich möglicherweise entgegenstehenden Belange werden in § 35 Abs. 3 BauGB beispielhaft aufgeführt. Dazu zählen siedlungsstrukturelle Belange (Vermeidung einer Zersiedlung), Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, des Bodenschutzes, des Hochwasserschutzes oder die Darstellungen des Flächennutzungsplans. Darüber hinaus kann ein sonstiges Vorhaben im Außenbereich auch unzulässig sein, wenn aufgrund des Umfangs ein Planungserfordernis besteht, also ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

7.5 Der öffentliche Belang der Zersiedelung

Insbesondere Wohnbauvorhaben scheitern im Außenbereich oft am öffentlichen Belang der Zersiedelung (§ 35 Abs. 3 S. 1 Nr. 7 BauGB), beispielsweise am Ortsrand von Dörfern. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich verläuft hinter dem letzten Haus; die sich anschließenden Flächen liegen bereits im Außenbereich. Durch die Errichtung weiterer Häuser schiebt sich die Bebauung gewissermaßen in den Außenbereich hinein. Wenn die sich daraus ergebende bauliche Entwicklung nicht eingrenzbar ist, stellt dies eine unerwünschte Zersiedelung dar.

Abseits der zusammenhängend bebauten Orte stellt jedes einzelne Gebäude prinzipiell einen Siedlungssplitter dar. Finden sich mehrere Gebäude vor, spricht man von einer Splittersiedlung. Die Entstehung neuer Splittersiedlung sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener Siedlungssplitter ist grundsätzlich nicht zulässig. Die Rechtsprechung hat Ausnahmen für die Erweiterung und Verfestigung vorhandener Splittersiedlungen entwickelt. Danach kommt eine Erweiterung oder Verfestigung ausnahmsweise in Betracht, wenn sie sich unterordnet.

Beispiel: Gegeben sei eine Splittersiedlung, die aus sechs Häusern besteht und zwischen denen eine Lücke existiert, in die noch ein weiteres Haus passen würde. Diese Verfestigung der Siedlung um ein weiteres Haus ist denkbar, weil sich ein Haus im Verhältnis zu sechs vorhandenen Häusern noch unterordnet. Wenn die Siedlungsentwicklung dieses Splitters damit abgeschlossen ist, besteht keine Vorbildwirkung.

7.6 Einvernehmen der Gemeinde

Zu allen Bauvorhaben im Außenbereich ist nach § 36 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich. Die Frist für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen beträgt zwei Monate; nach Ablauf dieser Frist gilt das Einvernehmen als erteilt. Die Zustimmung der Gemeinde darf nur aus den sich aus § 35 BauGB ergebenden städtebaulichen Gründen versagt werden, hierbei spielt es keine Rolle, ob das Vorhaben den planerischen Vorstellungen der Gemeinde entspricht oder ob diese andere Planungsmöglichkeiten entwickeln möchte. Die Erteilung des Einvernehmens hindert die Gemeinde jedoch nicht daran, einen dem Vorhaben entgegenstehenden Bebauungsplan aufzustellen oder einen bestehenden Bebauungsplan zu ändern und diesen über eine Veränderungssperre zu sichern.

Die Behörde, die über den Bauantrag oder die sonstige Genehmigung zu entscheiden hat, ist an die Entscheidung der Gemeinde nur gebunden, wenn sie rechtmäßig ist. Wird das Einvernehmen erteilt, obwohl die Voraussetzungen dafür nicht vorliegen, kann die Behörde, die über den Antrag zu entscheiden hat, diesen dennoch ablehnen.

Im Gegenzug kann die Genehmigungsbehörde das Einvernehmen der Gemeinde auch ersetzen, wenn die Versagung der Gemeinde rechtlich fehlerhaft ist.²

8 Lage im Landschaftsschutzgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt im Randbereich des Landschaftsplans „Schwalmpplatte“ und unterliegt damit einer Vielzahl umweltbezogener Einschränkungen. Für die Zwecke dieses Gutachtens sollen hier nur die Informationsquellen genannt werden, die öffentlich einsehbar sind. Detaillierte Informationen können Bieter unter

<https://service.kreis-heinsberg.de/dienstleistungen-a-z/-/egov-bis-detail/dienstleistung/150388/show>

erhalten. Hier sind insbesondere die Verbote der Seiten 22 ff. der textlichen Festsetzungen zum Landschaftsplan relevant.

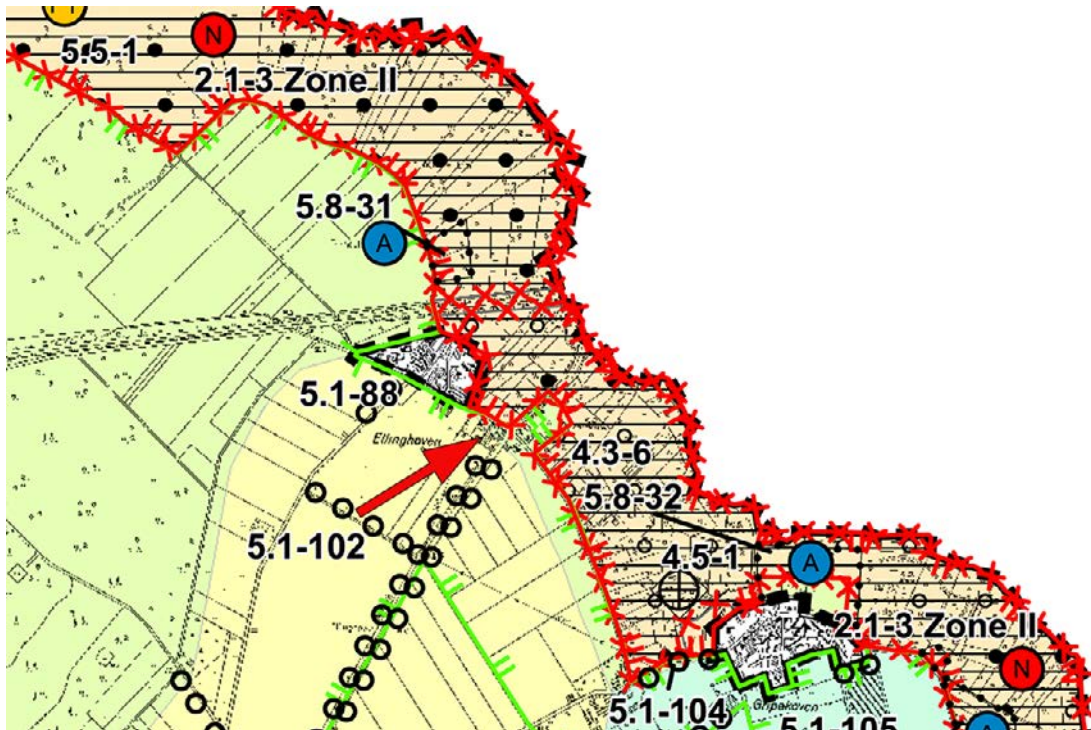


Abbildung: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan „Schwalmpplatte“

² „Außenbereich“ www.wikipedia.de

Ziffer 5.1-88 und 5.1.102 - „Entwicklungs- Pflege und Erschließungsmaßnahmen“
Das Grundstück liegt im Bereich dieser beiden Entwicklungsziele des Landschaftsplans.

- 93 -

Landschaftsplan III/6 „Schwalmplatte“ 1. Änderung		
Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen		

Planquadrat Ziffer	Textliche Festsetzungen	Erläuterungen
-----------------------	-------------------------	---------------

Fb 5.1-84	Gehölzstreifen (Gehölzliste V oder Obstbäume)	westlich Ortsrand Rickelrath
Fbc 5.1-85	Gehölzstreifen (Gehölzliste V)	nördlicher und östlicher Ortsrand Rickelrath
Gd 5.1-86	Gehölzstreifen (Gehölzliste V)	nördlicher Ortsrand Wegberg-Beeckerheide
Gd 5.1-87	Baumreihe (Gehölzliste V)	südlich des Feldweges von der K 12 zum Beecker Busch
Gd, Hd 5.1-88	Baumreihe (Gehölzliste V)	westlich des Feldweges südlich Ellinghoven

- 94 -

Hd 5.1-102	Baumreihe (Gehölzliste VII)	nördlich des Feldweges südlich Ellinghoven
---------------	--------------------------------	--

8.1 Angrenzende Schutzzonen des Naturschutzgebiets „FFH Gebiet“

Das Flurstück Flur 61 Nr. 68 liegt im Bereich des Naturschutzgebiets „Schwalmbruch“. Hier sind insbesondere die Schutzziele für Waldflächen zu beachten:

- 81 -

Landschaftsplan III/6 „Schwalplatte“ 1. Änderung	
Besondere Festsetzungen für die forstliche Nutzung	

Planquadrat Ziffer	Textliche Festsetzungen	Erläuterungen
-----------------------	-------------------------	---------------

	Feldahorn, Esche, Vogelbeere, Winterlinde, Rotbuche, Vogelkirsche)	
Ea, Eb, Fa, Fb, Fc, Gb, Gc, He, Hd 4.3-6	Auf nassen Niedermoorböden: Schwarzerle, Moorbirke, (Vogelbeere) In trockenen Randbereichen: Stieleiche, (Hainbuche, Sandbirke, Berg- und Feldahorn, Esche, Vogelbeere, Winterlinde, Rotbuche, Vogelkirsche)	NSG "Schwalmbruch" vgl. Biotopkataster Nrn. 28 und 29

Ab, Bb, Cb, Cc, Db 4.5-1	Für die Waldflächen in den FFH-Gebieten ist folgende Form der Endnutzung untersagt: Kahlhiebs oder eine in der Wirkung gleichkommende Lichthauung auf mehr als 0,3 ha zusammenhängender Waldflächen eines Waldbesitzers innerhalb von 3 Jahren.	NSG 2.1-1 Zone II NSG 2.1-2 Zone II a und II b NSG 2.1-3 Zone II NSG 2.1-4 Zone II
---------------------------------------	--	---

KREIS HEINSBERG

9 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Vierkanthof aus dem 20. Jahrhundert bebaut. Die Hofanlage gliedert sich in ein Wohnhaus und mehrere teilweise zusammenhängende weitere Gebäudeteile. Es wird private Pferdehaltung betrieben. Es sind Reitanlagen und Weiden (Pferdehaltung) angegliedert.

10 Genehmigungssituation des heutigen Gebäudebestands:

Die nur sehr dürrtliche Bauakte mit Stand aus dem Jahr 1960 (letzte Einheftung 1965) enthält nur wenig verwertbare Informationen zu den Gebäuden. Zumindest kann klargestellt werden, dass es keine Baugenehmigung oder genehmigte Nutzungsänderung der heutigen Nutzung eines Großteils der Gebäude gibt. Das Wohnhaus wurde zwischenzeitlich erweitert, ein Teil des Dachgeschosses ausgebaut und in seiner Innenaufteilung verändert. Ein kleinerer Trakt der Nebenanlagen wurde zwischenzeitlich abgebrochen und ein Ersatzbau auf gleicher Grundfläche errichtet. Für die heute vorliegende Pferdehaltung sind keine Baumaßnahmen bzw. keine entsprechende Nutzungsänderung beantragt worden. Der Reitplatz wurde 2014 nach Angaben der Kreisverwaltung Heinsberg als Ausnahme vom Landschaftsplan unter Pflanzaufgaben genehmigt. Seinerzeit war dafür kein Bauantrag erforderlich.

Gleichwohl liegt ein überwiegender Schwarzbaustatus für das Gesamtobjekt vor.

11 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung der Bestimmungen des §35 BauGB und unter Beachtung der Schutzziele des Landschaftsplans „Schwalmplatte“ eventuell möglich.

Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungs- und Veränderungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

Es ist damit zu rechnen, dass die Baubehörden auch eine entsprechende Nachgenehmigung der ungenehmigten, nicht aktenkundigen Gebäudeumbauten und -erweiterungen fordern wird. Hier liegt für den Bieter ein nicht unbedeutendes Kostenrisiko. Der Kostenaufwand für eine entsprechende Bestandsdokumentation und den eventuell aus den (Nach-) Genehmigungsauflagen der Baubehörden resultierenden baulichen Ertüchtigungsforderungen (Dämmung obere Geschossdecken, Heizungsaustausch, etc.) ist nicht genau abschätzbar.

Hinweis für Bieter:

Durch die Beteiligung der Umweltbehörden (Genehmigungsbehörde: Kreis Heinsberg) in jedem Genehmigungsverfahren zur Änderung, Rückbau, Erweiterung der bestehenden Nutzung / Bebauung sind lange Bearbeitungszeiten und überdurchschnittliche Anforderungen / Auflagen zu erwarten.

Auch eine zukünftige Nutzung als Mehrfamilienhaus durch zukünftige Erweiterung / Umbau der heutigen Gebäude ist angesichts der strengen Anforderungen des §35 BauGB unwahrscheinlich, es sei denn, dass die Nachverdichtung der vorliegenden Splittersiedlung durch die Gemeinde ausdrücklich befürwortet würde (öffentliches Interesse). Für die Wertermittlung ist daher die (heutige) Nutzung als Einfamilienhaus mit privater Pferdehaltung maßgeblich.

In Kapitel E 11 werden die zu erwartenden Kosten für die Nachgenehmigung geschätzt.

Achtung:

Diese Wertermittlung kann die voraussichtlichen Kosten einer nachträglichen Legalisierung der vorliegenden heutigen Grundstücksnutzung **nicht vollständig** angeben. Die zu berücksichtigenden Merkmale sind zu komplex, die zu beteiligenden Behörden (Landschaftsbehörde, Kreisverwaltung, Stadtverwaltung, etc.) könnten nicht vorhersehbare Auflagen und Bedingungen an eine Genehmigung stellen, die wiederum in Kosten für bauliche Eingriffe, Rückbauten, Nachrüstungen, Ertüchtigungen usw. resultieren.

Der hier ermittelte Wert gilt ohne Berücksichtigung dieser ermessensabhängigen Kosten für Auflagen und Genehmigungsbedingungen! Jeder Bieter sollte entsprechende eigene Rückbehalte bei seinem Gebot kalkulieren!

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden.

Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 31.01.2023 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück **zwei** Baulasten (Verzeichnis von Wegberg, Nrn. 1909 und 1910) vorhanden sind.

Es handelt sich um zwei **Vereinigungsbaulasten** – jeweils eine auf den beiden Flurstücke Nr. 217 und 218. Der Werteinfluss der Baulasten ist in der Bebauung aufgegangen und ist damit zum Wertermittlungsstichtag **als neutral** einzustufen.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Wegberg teilte mit Auskunft vom 28.02.2023 folgendes mit:

„Es wird bescheinigt, dass

- 1. die Grundstücke in der Gemarkung Wegberg, Flur 64, Flurstücke 217, 218, und Flur 61, Flurstück 68 an der Straße „In Ellinghoven“ liegen;*
- 2. die vorgenannten Grundstücke sich an einer endgültig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage befinden;*
- 3. bei einer zukünftigen Erweiterung oder Verbesserung der vorgenannten Straße der Eigentümer zu einem Beitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz veranlagt wird. Eine konkrete Absicht zur Durchführung einer beitragspflichtigen Straßenbaumaßnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor;*
- 4. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung für das o. a. Grundstück nicht erhoben werden;*
- 5. die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) vorhanden ist;*
- 6. Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen bzw. für die erstmalige Herstellung eines Anschlusses an die städtische Abwasseranlage, die in der Vergangenheit bereits durch Bescheid geltend gemacht wurden, bezahlt wurden.*

Es wird bescheinigt, dass

- 1. das Grundstück in der Gemarkung Wegberg, Flur 64, Flurstück 22, an einem nicht ausgebauten Wirtschaftsweg liegt*
- 2. bei einer zukünftigen Erweiterung oder Verbesserung der vorgenannten Straße der Eigentümer zu einem Beitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz veranlagt wird. Eine konkrete Absicht zur Durchführung einer beitragspflichtigen Straßenbaumaßnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor;*
- 3. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung für das o. a. Grundstück nicht erhoben werden;*
- 4. die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) nicht vorhanden ist. Eine Herstellung ist derzeit nicht geplant“*

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungsstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das hier zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Erkelenz im Blatt Nr. 11531 im Grundbuch von Wegberg geführt.

Blatt 11531

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Erkelenz	Grundbuch von Wegberg	Blatt 11531

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Wegberg	64	22	Landwirtschaftsfläche, In Ellinghoven	4.298 m²
2					Erholungsfläche	
3	2	Wegberg	61	68	Landwirtschaftsfläche, Waldfläche	2.874 m²
4					Ellinghover Bruch	
5	3	Wegberg	64	218	Landwirtschaftsfläche, Gebäude- und	7.364 m²
6					Freifläche, Erholungsfläche	
7					In Ellinghoven	
8	4	Wegberg	64	217	Gebäude- und Freifläche	127 m²
9					In Ellinghoven 3	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1, 3	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung) für XXXX GmbH, Geilenkirchen.
2			Eingetragen (...) am 21.11.1977.
3			
4	3	1, 2, 3, 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 7/23).
5			Eingetragen am 28.03.2023
6			
7	4	3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 10/23). Eingetragen am 26.04.2023.
8			

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk eine weitere Grundstücksbelastung. Dabei handelt es sich um eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verlegung und Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung). Die Eintragungsbewilligung der Belastung wurde angefordert und berücksichtigt. Demnach verläuft über den größten Teil des Flurstücks Nr. 217 eine Hochspannungsleitung in einer Höhe von 6 m. Es wurde ein Holzmast auf dem Grundstück errichtet.

Eine bloße Überspannung des Grundstücks durch Freileitungen führt in diesem Fall nicht zu einem Werteeinfluss, da es sich um Mittelspannungsleitungen für die Versorgung kleinerer Siedlungen (15

KV-Leitung) handelt. Die betroffenen Grundstücksflächen sind aufgrund der Außenbereichslage und der Bestimmungen des §35 ohnehin nicht ohne Weiteres bebaubar. Insofern entsteht bei Nutzung der Fläche als Grünland für die Landwirtschaft keine Nutzungseinschränkung durch die Leitungen und die Belastung wird als wertneutral eingestuft.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung der Hofanlage

Die hier zu bewertende Hofanlage ist Teil einer Außenbereichsansiedlung (Splittersiedlung). Bauweise und Zweckmäßigkeit entsprechen den Möglichkeiten der Errichtungszeit. So sind die Gebäude zwar dauerhaft, ortsüblichen Materialien und ohne gestalterische Sonderkonstruktionen ausgeführt. Aufteilung, Anordnung und Bauweise sind einfach und zweckmäßig und erscheinen historisch gewachsen, das heißt nach Bedarf ergänzt, erweitert oder verändert.

Die Hofanlage gliedert sich in ein Wohnhaus und mehrere weitere, zusammenhängende Gebäudeteile. Die Gebäude umschließen einen kleinen Innenhof vollständig und einen größeren zu drei Seiten

Zur Straße ist der Hof durch ein langgestrecktes Gebäude mit Toranlage abgegrenzt.

Die folgende Abbildung zeigt die Anordnung der Gebäude der Hofanlage. Im Weiteren sind die Gebäudeteile kurz charakterisiert. Die Ausstattungsbeschreibungen des Wohnhauses und der Wirtschaftsgebäude erfolgten separat.



Abbildung: Abgrenzung der Bauteile der Hofanlage

1.1 Baubeschreibung Wohnhaus (Bauteile 01+02+03)

Das Gebäude ist zweigeschossig mit teilweise ausgebautem Dachgeschoss. Es ist teilunterkellert. Die Fassade ist in Backsteinsichtmauerwerk ausgeführt. Das Satteldach hat eine große Gaube im Bereich des Eckgebäudes, ansonsten keine Dachaufbauten. Das ursprüngliche Eckgebäude (Bauteil 01) wurde im Jahr 1960 deutlich erweitert (Bauteil 02) und wurde dann ca. 2000 nochmals kernsaniert und durchgreifend modernisiert. Eine weitere Gebäudeerweiterung (Bauteil 03) erfolgte im Südwesten ca. 1980. Hierbei erhielt das Wohnhaus ein weiteres Treppenhaus und ein weiteres Badezimmer im Obergeschoss. Im Erdgeschoss wurde ein WC angebaut. Ausstattung und Zuschnitt der Räume sind uneinheitlich.

1.2 Erschließung Wohnhaus (Bauteile 01+02+03)

Drei Innentreppen erschließen die Geschosse. Im Gebäude sind drei Nutzungsbereiche vorhanden. Dabei handelt es sich um voneinander abgeschlossene Einheiten. Das Gebäude erfüllt allerdings nicht die heutigen Anforderungen an die bauliche Ausstattung eines Dreifamilienhauses. Das Wohnhaus hat Zugänge zu beiden Innenhöfen und in den Scheunentrakt. Abgesehen von den vorhandene Hofflächen der Innenhöfe gibt es keine Terrassen mit Zugang zu den Erdgeschossräumen. Ein Teilkeller unter Bauteil 01 ist über eine Bodenluke im Bereich der Durchfahrt (Bauteil 04) zugänglich.

1.3 Aufteilung Wohnhaus (Bauteile 01+02+03)

Nutzungseinheit 1; Wohnung:

Die Eigentümer bewohnen den ca. 2000 umgebauten Bauteil 01. Die Wohnung erstreckt sich über zwei Vollgeschosse und das Dachgeschoss des Gebäudeteils. Der Gebäudeteil ist teilunterkellert (historischer Backsteinkeller mit Tonnengewölbe). Ein ehemaliger Ausgang ins Erdgeschoss wurde verschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich die offen gestalteten Wohnräume mit Küche, im Obergeschoss sind zwei Kinderzimmer und ein großes Badezimmer untergebracht. Im Dachgeschoss wurde das Elternschlafzimmer eingerichtet.

Nutzungseinheit 2; Zuhörräume Pferdehaltung, Wohnräume

Im Bauteil 02 gibt es im Erdgeschoss eine teilausgebaute Nutzungseinheit mit 3 Zimmern, Waschküche, Gäste-WC, Abstellraum (nur von außen zugänglich) und Sattelkammer. Ein Badezimmer befindet sich als Einzelraum im Obergeschoss. Die Nutzungseinheit ist über einen Hofzugang vom Innenhof sowie vom Stalltrakt her zugänglich. Die Innentreppe führt auch in den Teilkeller des Gebäudes, in dem sich neben einem Lagerraum ein großer Raum für die Heizungsanlage und 6 Kunststofföltanks befinden.

Nutzungseinheit 3: Büroraum, Wohnraum, Badezimmer

Die dritte Nutzungseinheit ist über einen separaten Eingang vom südlichen Innenhof aus zugänglich. Sie befindet sich im Obergeschoss über der Nutzungseinheit 2 und wird über eine eigene Innentreppe von der Eingangsdielen aus erschlossen. Sie umfasst 3 Zimmer und eine Küche, sowie ein Badezimmer.

1.4 Baubeschreibung der übrigen Gebäudeteile

Bauteil 04: Landwirtschaftliches Zweckgebäude mit Tordurchfahrt

Das Gebäude ist eingeschossig, ohne Speicherboden und nicht unterkellert. Die Gestaltung der Gebäudehülle (Backsteinfassade, Betondachpfannen, Satteldach) entspricht der des sich südöstlich anschließenden Wohnhauses.

Bauteil 05: Landwirtschaftliches Zweckgebäude:

Das Gebäude ist eingeschossig, ohne Speicherboden und nicht unterkellert. Die Gebäudehülle (Ziegelfassade, Betondachpfannen, Satteldach) wurde 2005 neu errichtet und während des Orts-termins am 04. Dezember maßlich erfasst.

Bauteil 06: Landwirtschaftliches Zweckgebäude; Stall

Das Gebäude ist eingeschossig, ohne Speicherboden und nicht unterkellert. Die Gebäudehülle besteht, aus Teilen als Fachwerkfassade, anderen Teilen aus Backsteinmauerwerk, die Dachdeckung besteht aus Betondachpfannen, das Dach hat die Form eines Krüppelwalmdachs. Dach und Bodenbeläge wurden 2018 erneuert. Es wurde eine neue Innenaufteilung geschaffen. Der Gebäudeteil dient heute als Stall.

Bauteil 07: Landwirtschaftliches Zweckgebäude; Stall

Das Gebäude ist eingeschossig, ohne Speicherboden und nicht unterkellert. Gebäudehülle als Mauerwerksfassade, Dachdeckung in Beton- bzw. Tondachpfannen, Satteldach. Der Gebäudeteil wurde 2014 entkernt und neu ausgestattet. 2017 wurde die Fassade erneuert. Es sind hochwertige Pferdeboxen mit Holztoren eingebaut. Das Gebäude dient heute als Stall.

Bauteile 08 und 09: Landwirtschaftliches Zweckgebäude; Unterstand

Das Bauteil 08 wurde ursprünglich als Hühnerstall an das Bauteil 07 angebaut. Beide Bauteile liegen unter einem angeschleppten Pultdach mit Holzdachstuhl und Tonpfannendeckung und sind teilweise (Bauteil 09) einseitig offen (Unterstand). Bauteil 08 enthält neben einem provisorischen Aufenthaltsraum auch die technische Ausstattung (Verteilung, Unterverteilung, Absperrvorrichtungen, etc.) für die Stallungen und die Außenanlagen. Dieses 2018 ausgebaut Bauteil hat eine gemauerte und verputzte Außenfassade.

Bauteil 10: Landwirtschaftliches Zweckgebäude; Offenstall:

Die Fassade ist zum Innenhof offen. Die Gebäudehülle besteht aus einer Backsteinfassade, die Dachdeckung aus Beton- bzw. Tondachpfannen auf einem nicht symmetrischen Satteldach. Das Gebäude dient als offener Stall.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard des Wohnhauses (Bauteile 01, 02 und 03)

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	Bauteil 01 mit Backsteinteilkeller und-fundamenten einschaligem Backsteinsichtmauerwerk, ohne Wärmedämmung, Bauteile 02 & 03 mit Stampfbetonfundamenten, zweischaligem Außenmauerwerk, Sichtmauerwerk, keine Wärmedämmung		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzdachstuhl, Pfettendach, Betonpfannendeckung, Innenbekleidung zu Wohnräumen, teilweise mit zeitgemäßer Wärmedämmung		0,60	0,40		
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Aluminiumrahmen- (Bauteile 02 & 03) und Holzrahmenfenster (Baueil 01) mit Isolierverglasung, Rollläden, Außentüren in entsprechenden Konstruktionen		0,60	0,40		
4.	Innenwände und Innentüren	nichttragende Wände in massiver Ausführung, Holztüren in Holzzargen			1,00		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbeton- oder Holzbalkendecken über Erdgeschoss, Holzbalkendecken über Obergeschoss, Stahlbetondecke über (Teil-) Keller		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	uneinheitlich, Fliesen- oder Kunststeinplattenböden, einfacher bis besserer Art		0,20	0,80		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	3 Badezimmer uneinheitlicher Ausstattung, 1 WC, Badezimmer Bauteil 01 in gehobenem Standard		0,60		0,40	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Ölzentralheizung, zusätzlicher Festbrennstoffkessel, Baujahr 1987, Kompaktheizkörper, Öltank (6 x 1000 l)		1,00			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	uneinheitlich, Bauteil 01 mit leicht gehobenen, Bauteile 02 & 03 in zeitgemäßem Standard			0,60	0,40	

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard der Nebengebäude (Bauteile 04 - 10)

Tab.-Nr. 05.2						
AUSSTATTUNGSSTANDARD HOFGEBÄUDE (WIRTSCHAFTSGEBÄUDE gemäß Anlage 4, Teil II und III, ImmowertV)						
Objekttyp: Landwirtschaftliche Mehrzweckhallen						
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)			
	Bauteil 04	Nebengebäude mit Tordurchfahrt (Lager)		3	4	5
1.	Außenwände	Backsteinmauerwerk, Sichtmauerwerk		1,00		
2.	Konstruktion	massiv		1,00		
3.	Dach	Satteldach, Betondachpfannen		1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	Holztor; einfache Holztür, Stahlfenster, einfach verglast		1,00		
5.	Fußböden	Betonboden oder festes Pflaster		1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht- und Stromanschlüsse		1,00		
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)			
	Bauteil 05	Nebengebäude (Lager)		3	4	5
1.	Außenwände	Ziegelmauerwerk, Sichtmauerwerk		1,00		
2.	Konstruktion	massiv		1,00		
3.	Dach	Satteldach, Betondachpfannen		1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	Holztor; einfache Holztür		1,00		
5.	Fußböden	Betonboden oder festes Pflaster		1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht- und Stromanschlüsse		1,00		
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)			
	Bauteil 06	Nebengebäude (Stall)		3	4	5
1.	Außenwände	teilweise Fachwerkwirk, teilweise Backsteinmauerwerk				1,00
2.	Konstruktion	massiv				1,00
3.	Dach	Krüppelwalmdach, Beton- und Tondachpfannen				1,00
4.	Fenster u. Außentüren	Holztor, Boxenwände mit Toren				1,00
5.	Fußböden	Betonboden oder Pflaster mit Sonderbelägen in Boxen				1,00
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht- und Stromanschlüsse, Wasser, Abwasser				1,00
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)			
	Bauteil 07	Nebengebäude (Stall)		3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, Sichtmauerwerk, Giebel Holzbekleidung				1,00
2.	Konstruktion	massiv				1,00
3.	Dach	Satteldach, Beton- und Tondachpfannen				1,00
4.	Fenster u. Außentüren	Holztor, Boxenwände mit Toren				1,00
5.	Fußböden	Betonboden oder Pflaster mit Sonderbelägen in Boxen				1,00
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht- und Stromanschlüsse, Wasser, Abwasser				1,00
	Bauteil 08	Nebengebäude (Technikraum, Aufenthaltsraum)		3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, verputzt		0,50	0,50	
2.	Konstruktion	massiv, teilweise gedämmt		1,00		
3.	Dach	Pultdach, Beton- und Tondachpfannen		0,50	0,50	
4.	Fenster u. Außentüren	Kunststofffenster, Kunststoffrahmentür		0,50	0,50	
5.	Fußböden	Betonboden		0,50	0,50	
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht- und Stromanschlüsse, Wasser, Abwasser				1,00

weiter Tab.-Nr. 05.2						
	Bauteil 09	Nebengebäude (Unterstand, Überdachung)		3	4	5
1.	Außenwände	Backsteinmauerwerk, Sichtmauerwerk				
2.	Konstruktion	massiv		1,00		
3.	Dach	Pulldach, Beton- und Tondachpfannen		1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	keine				
5.	Fußböden	Betonboden oder Pflaster		1,00		
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht- und Stromanschlüsse				
	Bauteil 10	Nebengebäude (Offenstall)		3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, verputzt, hofseitig offen		1,00		
2.	Konstruktion	massiv		1,00		
3.	Dach	Satteldach, Beton- und Tondachpfannen		1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	keine, Stallwände mit Tor			1,00	
5.	Fußböden	Betonboden oder Pflaster mit Sonderbelägen in Boxen			1,00	
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Licht- und Stromanschlüsse		1,00		

3 Baujahr(e)

Die Hofanlage entstand nach und nach. Ein Teil des heutigen Wohnhauses (Bauteil 01), Bauteil 04, Bauteil 06 und Bauteil 07 stammen aus der Zeit vor 1920 des vorigen Jahrhunderts. Dies ist durch einen Vermessungsriss entsprechend belegt. Bauteil 01 wurde im Jahr 2000 kernsaniert und modernisiert. Die Wohnhauserweiterung entstand ab 1960, vermutlich in 2 Bauabschnitten, von denen der jüngste ca. 1980 ausgeführt wurde. Bauteil 05 wurde 2005 neu errichtet. Die weiteren Nebengebäude sind anhand der Unterlagen nicht datierbar. **Für das Wohnhaus wird aufgrund der uneinheitlichen Errichtungs- und Umbaubaujahre hilfsweise das Jahr 1973 als maßgebliches Baujahr festgestellt.** Für die Bauteile 04, 06 und 07 wird das Jahr 1920 als Baujahr festgestellt. Bauteil 08 wurde 2018 (teilweise) neu ausgebaut.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen³.

Hinweis zur üblichen Nutzungsdauer von landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden:

Die ImmoWertV gibt zu diesem Gebäudetyp eine Regelnutzungsdauer von 30 Jahren an. Diese Einstufung ist jedoch eher auf moderne und zeitgemäße Nebengebäude anwendbar, die nutzungsspezifisch funktional und technisch ausgestattet sind z. B. Geflügelställe, Aufzuchtställe, Melkanlagenställe etc.. Im vorliegenden Fall sind die Gebäude nutzungsneutral, d.h. drittverwendungsfähig, weswegen die vorgesehene übliche Nutzungsdauer von 30 Jahren zu kurz greift. Da Gebäudezustand und Bausubstanz sich nicht wesentlich vom Wohnhausteil unterscheiden, wird die Gesamt-

³ Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Kreis Heinsberg, S. 58

nutzungsdauer des Wohnhauses als maßgeblicher Gebäudeteil auch für die Nebengebäude übernommen, auch wenn diese teilweise deutlich älter sind als der überwiegende Teil des Wohnhauses.

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		*Jahr der Modernisierung	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)	100%	0,40	1960	80	20%	4,00	0,70
	Einbau / Verbesserung WD	40%	0,20	2000	40	40%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	40%	0,40	2000	40	40%		
2.	Rahmen und Flügel	100%	0,40	2000	40	40%	2,00	0,81
	Verglasung	100%	0,40	2000	40	40%		
	Außentür	100%	0,20	1990	60	43%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	70%	0,40	2002	40	45%	2,00	0,50
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	70%	0,40	2002	40	45%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)						2,00	0,30
	Brenner							
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	70%	0,30	2010	50	72%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	40%	0,30	2023	40	98%	2,00	0,78
	Badmodernisierung Armaturen	40%	0,20	2023	40	98%		
	Badmodernisierung Oberflächen	40%	0,50	2023	40	98%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	70%	0,50	2010	60	77%	2,00	0,99
	Innenausbau / Wandbekleidungen	70%	0,25	2010	40	65%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	70%	0,25	2010	40	65%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
* bei mehreren uneinheitlichen Baujahren wird ein Mittelwert angenommen!							20,00	4,10

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 - 20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06.2		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes (aus uneinheitlichen Entstehungsphasen gemittelt)	1973
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	29 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	51 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	4 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	32 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **32 Jahre**. Diese Restnutzungsdauer wird auch für die Nebengebäude übernommen, da kein absehbar erforderlicher Abbruch wegen Verkehrssicherheitsrisiken oder anderen Gründen zu erkennen war.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Größe der Gesamtwohnfläche kann in etwa festgestellt werden. Der heutige Gebäudebestand weicht von dem einzigen vorliegenden Bauplan deutlich ab. So wurde das Wohnhaus um mehrere Meter verlängert und ein Teil des Dachgeschosses ausgebaut. Aufgrund der nicht vorhandenen Bestandspläne wurden zur heutigen Aufteilung Übersichtszeichnungen auf der Grundlage des Altplans und der Teilflächenaufstellung der Wohnhauserweiterung 1960 erstellt und die Flächen mittels CAD-Abfrage ermittelt.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss		Fläche (CAD)
	Wohnung Bauteil 01			134,90 m ²
1.	Diele	Erdgeschoss		5,50 m ²
2.	Küche / Essen / Wohnen	Erdgeschoss		44,50 m ²
3.	Diele	Obergeschoss		5,50 m ²
4.	Flur	Obergeschoss		4,90 m ²
5.	Kinderzimmer 1	Obergeschoss		16,50 m ²
6.	Kinderzimmer 2	Obergeschoss		11,40 m ²
7.	Badezimmer	Obergeschoss		10,20 m ²
8.	Elternschlafzimmer	Dachgeschoss		36,40 m ²
	Nutzungseinheit Bauteil 02			73,20 m ²
1.	Diele	Erdgeschoss		4,70 m ²
2.	Flur	Erdgeschoss		3,20 m ²
3.	Raum 1	Erdgeschoss		19,70 m ²
4.	Raum 2	Erdgeschoss		16,40 m ²
5.	Raum 3	Erdgeschoss		15,20 m ²
6.	Abstellraum	Erdgeschoss		1,80 m ²
7.	Diele	Obergeschoss		4,50 m ²
8.	Flur	Obergeschoss		2,20 m ²
9.	Badezimmer	Obergeschoss		5,50 m ²
	Nutzungseinheit Bauteil 02 / 03			77,90 m ²
1.	Diele	Erdgeschoss		3,70 m ²
2.	Flur	Obergeschoss		6,00 m ²
3.	Badezimmer	Obergeschoss		5,10 m ²
4.	Raum 1	Obergeschoss		20,10 m ²
5.	Raum 2	Obergeschoss		15,20 m ²
6.	Raum 3	Obergeschoss		16,40 m ²
7.	Küche	Obergeschoss		11,40 m ²
SUMME			gerundet	286,00 m²

Die Wohnfläche kann mit 286 m² festgestellt werden

6.2 Nutzflächen im Gebäude (Bauteile 02-10)

Im Erdgeschoss des Wohnhauses (Bauteile 02 und 03) sind Nebenräume eingerichtet, die der Nutzung der übrigen Anlagen (private Pferdehaltung) dienen, z.B. die Sattelkammer, eine Waschküche sowie ein vom Laufstall aus leicht zugängliches WC. Diese Räume werden nicht zur Wohnfläche gerechnet. Im Teilkeller des Wohnhauses befinden sich ein Lagerraum und die Heizungsanlage mitsamt Öltanks. Das 2004 neu errichtete Bauteil 05 enthält ein Material- bzw. Gerätelager (nicht gewerblich).

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Gebäudeteil	Nutzung	Fläche brutto
1.	Bauteil 01, Teilkeller	Lagerraum, sonstiges	23,20 m²
2.	Bauteil 02, Keller	Heizung, Lagerraum, Öltanks	44,00 m²
3.	Bauteil 03, Erdgeschoss	Waschküche, Sattelkammer, WC für Stall	12,60 m²
4.	Bauteil 04	Tordurchfahrt, Stall	59,00 m²
5.	Bauteil 05	Lagertrakt	46,00 m²
6.	Bauteil 06	Stall	91,00 m²
7.	Bauteil 07	Stall	110,00 m²
8.	Bauteil 08	Nebenraum Stall, Technikraum	22,00 m²
9.	Bauteil 09	Unterstand, Überdachung (Lager)	47,00 m²
10.	Bauteil 10	Offenstall	85,00 m²
Summe Nutzfläche			540,00 m²

7 Bruttogrundfläche der Gebäude

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der Vermessungsriß, der Flurkarte und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus, II, ausgeb. DG, Teilkeller	1.31	Teilkeller	31 m ²			
2.			Erdgeschoss	67 m ²			
3.			Obergeschoss	67 m ²			
4.			Dachgeschoss	67 m ²			
5.	Wohnhaus, II, n. ausgeb. DG, uk	3.12	Kellergeschoss	58 m ²			
6.			Erdgeschoss	96 m ²			
7.			Obergeschoss	96 m ²			
8.	Wohnhaus, II, n. ausgeb. DG, nuk	2.32	Dachgeschoss	96 m ²			
9.			Erdgeschoss	15 m ²			
10.			Obergeschoss	23 m ²			
11.			Dachgeschoss	23 m ²			
12.	Bauteil 04.1	18.5	Erdgeschoss	22 m ²			
13.	Bauteil 04.2	18.5	Erdgeschoss	46 m ²			
14.	Bauteil 05	18.5	Erdgeschoss	53 m ²			
15.	Bauteil 06	18.5	Erdgeschoss	98 m ²			
16.	Bauteil 07	18.5	Erdgeschoss	118 m ²			
17.	Bauteil 08	18.5	Erdgeschoss	26 m ²			
18.	Bauteil 09	18.5	Erdgeschoss	48 m ²			
19.	Bauteil 10	18.5	Erdgeschoss	92 m ²			
gerundet				1.140 m ²	m ²	m ²	m ²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	Der Teilkeller unter Bauteil 01 wird nicht über seine Grundfläche im Rahmen der NHK berücksichtigt, weil Bauweise und Ausstattung zu sehr vom Rest des Bauteils abweichen. Stattdessen wird ein Zuschlag zum Kostenkennwert angesetzt.
1.	1.31	202 m ²	
2.	3.12	346 m ²	
3.	2.32	60 m ²	
4.	18.5	502 m ²	

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen

Die Außenanlagen sind gepflegt.

Befestigte Flächen

Es ist befestigte Hofflächen (Betonverbundsteinpflaster) zwischen den Gebäuden vorhanden.
Die Zufahrt zum Hoftor von der Straße ist gepflastert.

Einfriedungen

Es sind verschiedene Grundstückseinfriedungen (Mauern mit Toranlagen, Tordurchfahrt, Weide-, Holzpfehl- und Stahlrohrzäune vorhanden.

Insgesamt sind die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen in einem guten Zustand.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Grundstückseinfriedungen
- Reitplatz, Baujahr 2014 mit Flutlichtanlage, Berieselungsanlage, Entwässerungsanlage
- Brunneneinfassung
- Terrasseneinfassung (Bauzustand)
- Toranlagen
- Hofflächen
- Dachaufbauten
- Technische Anlagen in Außenanlagen

Es wird darauf hingewiesen, dass die Zeitwerte der oben genannten baulichen Anlagen der gleichen Alterswertminderung unterliegen wie die der Gebäude, da sie aufgrund der maßgeblichen Gebäudenutzung sowohl entsprechend der Gebäude instandgehalten als auch nach Ablauf der Nutzungsdauer oder Neuerrichtung der Gebäude beseitigt werden würden.

10 Bau und Unterhaltungszustand

Das langgestreckte Wohnhaus ist in einem uneinheitlichen Zustand. Die im Gebäudeteil 01 eingerichtete Eigentümerwohnung ist in einem guten Zustand. Hier sind keine Schäden oder Instandsetzungsbedarf festgestellt worden. Die Nutzungseinheit 2 im Erdgeschoss des Bauteils 2 ist in einem normalen Zustand, wobei stellenweise Renovierungsarbeiten und Restarbeiten erforderlich sind. Hier sind zwei für die private Pferdehaltung genutzte Räume (Sattelkammer, Waschküche) ca. 2021 eingebaut worden. Der übrige Teil der Räume ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Stellenweise sind noch Restarbeiten erforderlich.

An dieser Stelle würden üblicherweise Kostenansätze für nicht aufschiebbare Reparaturen, Renovierungen oder Instandsetzungen berücksichtigt. Die für die Wohnnutzung des Wohnhauses maßgebliche Wohnung im Bauteil 1 ist jedoch in einem guten Zustand. Die nicht maßgeblichen Räume der beiden anderen Nutzungseinheiten in den Bauteilen 02 und 03 sollten zwar renoviert / fertiggestellt werden, sind jedoch für die zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes als Einfamilienhaus (letzte genehmigte Nutzung) nur als Zubehörräume zu betrachten.

Es sind gem. GEG 2024 Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. Die obersten Geschossdecken (Dachschrägen) in überwiegend beheizten Aufenthaltsräumen im Bauteil 1 sind gedämmt. Die Decken über den Wohnräumen des Obergeschosses sind unzureichend gedämmt. Die Heizungsanlage ist älter als 30 Jahre und ist auszutauschen. Die Verteilungen / Installationen im Teilkeller sind wärmezudämmen.

Zur Berücksichtigung der gesetzlichen Nachrüstungsverpflichtungen wird ein Kostenabschlag von 20.000 € wertmindernd festgestellt.

11 Kosten für eine Nachgenehmigung der heutigen Nutzung

Es erfolgt eine Schätzung der Kosten zur Erlangung einer Nachgenehmigung der heute vorliegenden Nutzung anhand üblicher Honorare und Leistungen sowie der anfallenden Genehmigungsgebühren. Die entsprechenden Kosten für

- Aufmaß und Bestandspläne
- Bauantragspläne mit Darstellung der ungenehmigten Bauteile
- Bauantragsunterlagen mit Flächenermittlungen, Wohnflächen, Baubeschreibung
- Brandschutzeinstufung des Gesamtobjekts (Stellungnahme oder Brandschutzkonzept)
- Leistungen der Tragwerksplanung (nachträgliche Statik, Prüfstatiker etc.)
- Wärmeschutznachweis
- Genehmigungsgebühren

werden zur besseren Übersicht und aufgrund der auftragsgemäß auszuweisenden Einzelwerte für die Flurstücke entsprechend aufgeführt.

Nicht enthalten sind die im Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörden liegenden Auflagen und Nachrüstungsforderungen als Bedingung zur Genehmigung der heutigen Grundstücksnutzung. An dieser Stelle sei der Hinweis gegeben, dass Umfang und Kosten solcher Nachforderungen von der Kompromissbereitschaft aller Beteiligten abhängen und im Voraus nicht abschätzbar sind.

Tab.-Nr. 09				
BERÜCKSICHTIGUNG VON KOSTEN ZUR NACHTRÄGLICHEN GENEHMIGUNG				
Nr.	Flurstück	Bauteil	Erforderliche Leistungen / Maßnahmen	Summe Kosten
1.	217	01 Wohnhaus	Bauantrag Umbau, Entkernung Bestandspläne (anteilig) Brandschutzeinstufung (anteilig) Statischer Nachweis inkl. Prüfstatiker Wärmeschutznachweis (anteilig) Genehmigungsgebühr (anteilig)	8.164,04 €

2.	218	02 Wohnhaus	Bauantrag Nutzungsänderung Bestandspläne (anteilig) Brandschutzeinstufung (anteilig) Wärmeschutznachweis (anteilig) Genehmigungsgebühr (anteilig)	12.128,19 €	
3.		03 Wohnhaus	Bauantrag Bestandspläne (anteilig) Brandschutzeinstufung (anteilig) Wärmeschutznachweis (anteilig) Statischer Nachweis inkl. Prüfstatiker Genehmigungsgebühr (anteilig)	2.095,39 €	
4.		04 Tordurchfahrt, Stall	Bestandspläne (anteilig) Brandschutzeinstufung (anteilig)	2.369,72 €	
5.		05 Lagertrakt	Bauantrag Ersatzbau Bestandspläne (anteilig) Brandschutzeinstufung (anteilig) Statischer Nachweis inkl. Prüfstatiker Genehmigungsgebühr (anteilig)	1.873,32 €	
6.		06 Stall	Nutzungsänderungsantrag Pferdehaltung	13.369,35 €	
		07 Stall	Bestandspläne (anteilig)		
	08 Technikraum, etc.	Brandschutzeinstufung (anteilig)			
		09 Unterstand	Genehmigungsgebühr (anteilig)		
		10 Offenstall			
SUMME KOSTEN FÜR NACHGENEHMIGUNG					40.000,00 €

Nr.	Flurstück		
	217	Kostenanteil für Einzelwertausweisung (ZVG)	8.164,04 €
	218		31.835,96 €

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

12 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
de Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
des Gebäudeenergiegesetzes GEG

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Die Innenräume verfügen raumweise über eine Innendämmung
- Die Dachflächen sind teilweise (über Wohnräumen) gedämmt.
- Die obersten Geschossdecken (über Wohnräumen) sind unzureichend gedämmt
- Die Fenster sind überwiegend isolierverglast.
- Das Gebäude wird mit einem Ölkessel / Festbrennstoffkessel beheizt (Baujahr 1987)
- Die Installationen im unbeheizten Keller sind nicht ausreichend gedämmt.

Es ist mit hohen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit mehreren ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (Resthof) in Außenbereichslage.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:

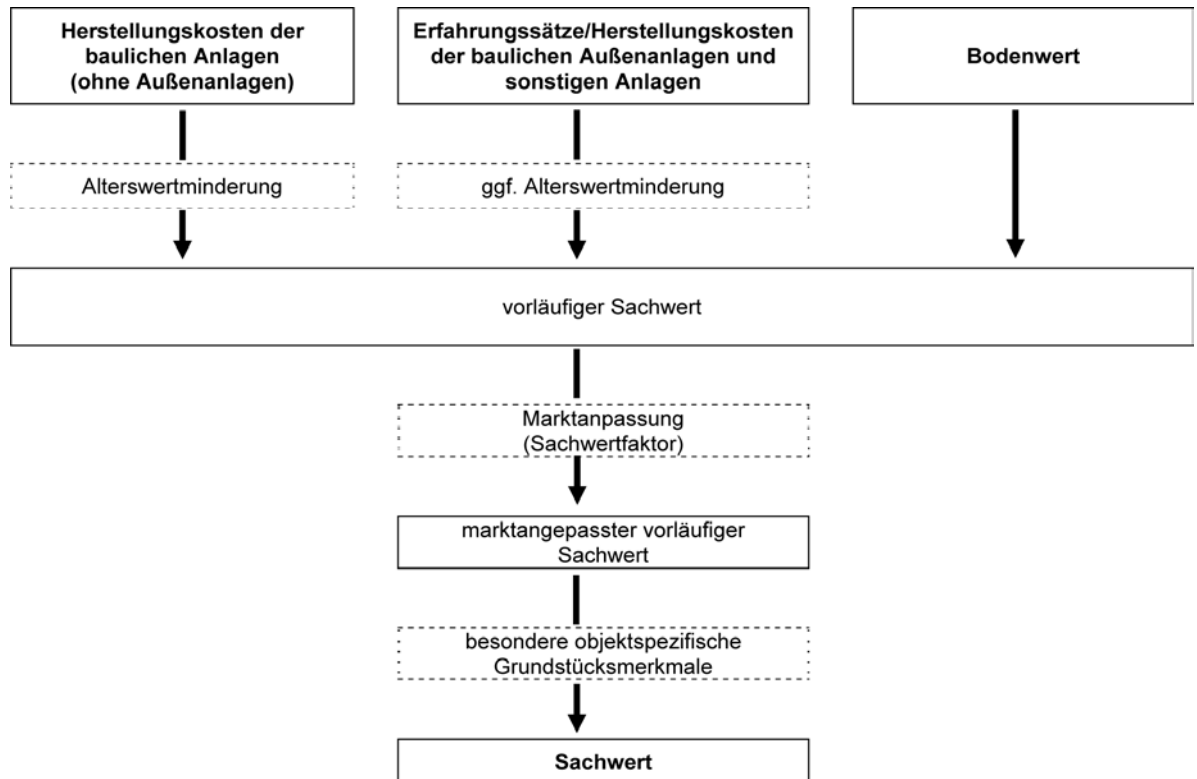
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland / Landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Grundstück liegt im Außenbereich. Zu diesen besonderen Wohnlagen wurden entsprechende Bodenrichtwerte veröffentlicht. Ein Teil der Grundstücksfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft zu klassifizieren. Hier wird auf den entsprechenden Bodenrichtwert für Landwirtschaftsflächen zurückgegriffen.

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 100,00 €/m² für Wohnbauflächen im Außenbereich. Der Bodenrichtwert Nr. 40652 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1	
BODENRICHTWERT	
Richtwertgrundstück	
1.	Entwicklungszustand Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
2.	Nutzungsart Landwirtschaftsfläche

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 7,00 €/m² für Landwirtschaftsflächen. Der Bodenrichtwert Nr. 40052 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.2	
BODENRICHTWERT	
Richtwertgrundstück	
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO) Wohnbaufläche im Außenbereich Wohnen
2.	Erschließungszustand beitragsfrei
3.	Maß der Baulichen Nutzung I-II Vollgeschoss

Die zonalen Richtwerte stimmen mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und werden als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts

Bauland / Grünland

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall erforderlich. Da es sich um direkt vom Hof zugängliche Weideflächen und Grünlandflächen handelt, wird ein 1,5-facher ortsüblicher Bodenrichtwert für Ackerflächen / Grünlandflächen berücksichtigt. Das sich an den Hof anschließende Gartenland wird mit einem Faktor von 0,15 des Baulandrichtwerts berücksichtigt.

Tab.-Nr. 10.3				
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT				
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)				
1.	Vergleichswert (Bodenrichtwert)	(Wohnen im Außenbereich)		100,00 €/m ²
2.	Vergleichswert (Bodenrichtwert)	(Landwirtschaftsfläche)		7,00 €/m ²
3.	Baulandfläche Außenbereich	Bauland im Außenbereich	Faktor 1,0	100,00 €/m ²
4.	Hofnahes Gartenland	Bauland im Außenbereich	Faktor 0,15	15,00 €/m ²
5.	Hofnahes Grünland	Acker- / Grünland Bodenrichtwert	Faktor 1,5	10,50 €/m ²

1.3 Feststellung des Bodenwertes

Tab.-Nr. 10.4							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	218		Bauland	854,00 m ²	100,00 €/m ²	100,00 €/m ²	85.400,00 €
2.			Gartenland	1.050,00 m ²	100,00 €/m ²	15,00 €/m ²	15.750,00 €
3.			Grünland	5.460,00 m ²	7,00 €/m ²	10,50 €/m ²	57.330,00 €
4.	217		Bauland	127,00 m ²	100,00 €/m ²	100,00 €/m ²	12.700,00 €
5.	22		Grünland	4.298,00 m ²	7,00 €/m ²	10,50 €/m ²	45.129,00 €
6.	68		Grünland	2.874,00 m ²	7,00 €/m ²	10,50 €/m ²	30.177,00 €
				14.663,00 m ²			246.486,00 €

Maßgebliche Grundstücksfläche (Baulandflächenanteile der Flurstücke 217 und 218)		981,00 m ²
Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche		98.100,00 €
Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen des Stammgrundstücks (Flurstücke 217, 218)		73.080,00 €

1.4 Selbstständig nutzbare Teilflächen des Stammgrundstücks (Flurstücke 217 und 218)

Die Teilflächen außerhalb der direkten Umgriffsfläche der Gebäude könnte auch an einen Dritten (z.B. an einen landwirtschaftlichen Betrieb) verpachtet werden. Der Bodenwert dieser Teilflächen wird daher separat im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.



Die hier grün und graublau dargestellten Flächen des Flurstücks 218 werden als selbstständig nutzbare Teilflächen behandelt. Die orangenen Flächen der Flurstücke 218 und 217 gehören zur Nutzung der Gebäude.

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 4, II ImmowertV), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen. Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁴

Die Brutto-Grundflächen wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt festgestellt:

Bauteil 01,	202 m ²	Wohnhaus, ausgebautes Dachgeschoss, nuk, zweigeschossig
Bauteil 02,	346 m ²	Wohnhaus, nicht ausgebautes Dachgeschoss, uk, zweigeschossig
Bauteil 03,	60 m ² ,	Wohnhaus, nicht ausgebautes Dachgeschoss, nuk, zweigeschossig
Bauteil 04.1	22 m ²	landw. Zweckgebäude, Tordurchfahrt (Flurstück Nr. 217)
Bauteil 04.2	46 m ²	landw. Zweckgebäude, Nutzung ehemals als Stall (Flurstück Nr. 218)
Bauteil 05	53 m ²	Lagertrakt
Bauteil 06	98 m ²	landwirtschaftliches Zweckgebäude, Stall
Bauteil 07	118 m ²	landwirtschaftliches Zweckgebäude, Stall
Bauteil 08	26 m ²	landwirtschaftliches Zweckgebäude, Aufenthaltsraum, Technikraum
Bauteil 09	48 m ²	landwirtschaftliches Zweckgebäude, Unterstand
Bauteil 10	92 m ²	landwirtschaftliches Zweckgebäude, Offenstall

Hinweis: Der Teilkeller unter Bauteil 01 wird nicht im Rahmen der Flächenumrechnung des Gebäudes berücksichtigt. Stattdessen wird ein Zuschlag zum Kostenkennwert angesetzt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **183,9** führt.

⁴ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus (Bauteil 01)

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Wohnhaus, Bauteil 01
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, ImmowertV)				1.31
Standardstufen				
1	2	3	4	5
720,00 €/m²	800,00 €/m²	920,00 €/m²	1.105,00 €/m²	1.385,00 €/m²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus (Bauteil 02)

Tab.-Nr. 11.2				
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)				Anbau Wohnhaus, Bauteil 02
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	voll unterkellert		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	nicht ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse		
6.	Bauweise	beidseitig angebaut		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, ImmowertV)				3.12
Standardstufen				
1	2	3	4	5
505,00 €/m²	560,00 €/m²	640,00 €/m²	775,00 €/m²	965,00 €/m²

2.8 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus (Bauteil 03)

Tab.-Nr. 11.3				
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)				Anbau Wohnhaus, Bauteil 03
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	nicht ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	zwei Vollgeschosse		
6.	Bauweise	einseitig angebaut		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, ImmowertV)				2.32
Standardstufen				
1	2	3	4	5
580,00 €/m²	645,00 €/m²	745,00 €/m²	895,00 €/m²	1.120,00 €/m²

2.9 Zuweisung von Gebäudetypen – Landwirtschaftliche Zweckgebäude (Bauteile 04-10)

Tab.-Nr. 11.4				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)			Landwirtschaftliche Mehrzweckgebäude / Ställe	
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art	kleinflächige, einfache Zweckgebäude		
2.	Dachkonstruktion	geneigte Dachflächen		
3.	Zufahrt und Bodenbelag	ebenerdig		
4.	Bauweise	massiv		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, ImmowertV)		18.5		
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m²	270,00 €/m²	350,00 €/m²

2.10 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus (Bauteil 01)

Tab.-Nr. 11.5								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Wohnhaus, Bauteil 01	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	184,00 €/m²
2.	Dächer		0,60	0,40			15%	127,20 €/m²
3.	Außentüren und Fenster		0,60	0,40			11%	93,28 €/m²
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	101,20 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	88,00 €/m²
6.	Fußböden		0,20	0,80			5%	44,80 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen		0,60		0,40		9%	82,98 €/m²
8.	Heizung		1,00				9%	72,00 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,60	0,40		6%	59,64 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							853,10 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.11 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus (Bauteil 02)

Tab.-Nr. 11.6								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Anbau Wohnhaus, Bauteil 02	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	128,80 €/m²
2.	Dächer		0,60	0,40			15%	88,80 €/m²
3.	Außentüren und Fenster		0,60	0,40			11%	65,12 €/m²
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	70,40 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	61,60 €/m²
6.	Fußböden		0,20	0,80			5%	31,20 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen		0,60				9%	30,24 €/m²
8.	Heizung		1,00				9%	50,40 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		0,00	0,60	0,40		6%	41,64 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							568,20 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.12 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus (Bauteil 03)

Tab.-Nr. 11.7								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS						Anbau Wohnhaus, Bauteil 03		
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	148,35 €/m²
2.	Dächer		0,60	0,40			15%	102,75 €/m²
3.	Außentüren und Fenster		0,60	0,40			11%	75,35 €/m²
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	81,95 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	70,95 €/m²
6.	Fußböden		0,20	0,80			5%	36,25 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen		0,60		0,40		9%	67,05 €/m²
8.	Heizung		1,00				9%	58,05 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,60	0,40		6%	48,30 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							689,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.13 Ermittlung des Kostenkennwerts – Bauteile 04 - 10

Tab.-Nr. 11.8								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								
landwirtschaftliche Zweckgebäude / Pferdeställe								
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
	Bauteil 04, Tordurchfahrt, Stall	hilfsweise anhand der Gebäudehöhe differenziert						
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m²
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m²
4.	Außentüren und Fenster			1,00			15%	36,75 €/m²
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			10%	24,50 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							245,00 €/m²	
	Bauteil 05, Lager	hilfsweise anhand der Gebäudehöhe differenziert						
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m²
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m²
4.	Außentüren und Fenster			1,00			15%	36,75 €/m²
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			10%	24,50 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							245,00 €/m²	
	Bauteil 06, Stall	hilfsweise anhand der Gebäudehöhe differenziert						
1.	Außenwände					1,00	30%	105,00 €/m²
2.	Konstruktion					1,00	20%	70,00 €/m²
3.	Dächer					1,00	15%	52,50 €/m²
4.	Außentüren und Fenster					1,00	15%	52,50 €/m²
5.	Fußböden					1,00	10%	35,00 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung					1,00	10%	35,00 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							350,00 €/m²	
	Bauteil 07, Stall	hilfsweise anhand der Gebäudehöhe differenziert						
1.	Außenwände					1,00	30%	105,00 €/m²
2.	Konstruktion					1,00	20%	70,00 €/m²
3.	Dächer					1,00	15%	52,50 €/m²
4.	Außentüren und Fenster					1,00	15%	52,50 €/m²
5.	Fußböden					1,00	10%	35,00 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung					1,00	10%	35,00 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							350,00 €/m²	
	Bauteil 08, Nebenraum, Technik	hilfsweise anhand der Gebäudehöhe differenziert						
1.	Außenwände			0,50	0,50		20%	51,50 €/m²
2.	Konstruktion			1,00			10%	24,50 €/m²
3.	Dächer			0,50	0,50		15%	38,63 €/m²
4.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		15%	38,63 €/m²
5.	Fußböden			0,50	0,50		10%	25,75 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung					1,00	30%	105,00 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							284,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

Weiter Tab.-Nr. 11.8								
Bauteil 09, Unterstand, Überdachung		hilfsweise anhand der Gebäudehöhe differenziert						
1.	Außenwände							
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m²
4.	Außentüren und Fenster							
5.	Fußböden			1,00			10%	24,50 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung							
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								110,25 €/m²
Bauteil 10, Offenstall		hilfsweise anhand der Gebäudehöhe differenziert						
1.	Außenwände			1,00			30%	73,50 €/m²
2.	Konstruktion			1,00			20%	49,00 €/m²
3.	Dächer			1,00			15%	36,75 €/m²
4.	Außentüren und Fenster				1,00		15%	40,50 €/m²
5.	Fußböden				1,00		10%	27,00 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00			10%	24,50 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								251,25 €/m²
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.14 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben.

Im vorliegenden Fall kommen Korrekturfaktoren zur Anwendung

Tab.-Nr. 11.9					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor Höhe	Faktor Teilkeller
1.	Wohnhaus, Bauteil 01	853 €/m²	896 €/m²	1,00	1,05
2.	Anbau Wohnhaus, Bauteil 02	568 €/m²	568 €/m²	1,00	1,00
3.	Anbau Wohnhaus, Bauteil 03	689 €/m²	689 €/m²	1,00	1,00
4.	Bauteil 04, Tordurchfahrt, Stall	245 €/m²	245 €/m²	1,00	1,00
5.	Bauteil 05, Lager	350 €/m²	350 €/m²	1,00	1,00
6.	Bauteil 06, Stall	350 €/m²	525 €/m²	1,50	1,00
7.	Bauteil 07, Stall	350 €/m²	525 €/m²	1,50	1,00
8.	Bauteil 08, Nebenraum, Technik	284 €/m²	284 €/m²	1,00	1,00
9.	Bauteil 09, Unterstand	110 €/m²	110 €/m²	1,00	1,00
10.	Bauteil 10, Offenstall	251 €/m²	251 €/m²	1,00	1,00

Der Teilkeller unter Bauteil 01 wird durch einen erhöhten Umrechnungsfaktor berücksichtigt.
Um die unterschiedlichen Kubaturen und Gebäudehöhen der Zweckgebäude zu berücksichtigen, wird der gewählte Kostenkennwert gebäudeweise um 50 % erhöht.

2.15 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.10					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Wohnhaus, Bauteil 01	896 €/m²	202 m²	183,9	332.307,92 €
2.	Anbau Wohnhaus, Bauteil 02	568 €/m²	346 m²		196.438,10 €
3.	Anbau Wohnhaus, Bauteil 03	689 €/m²	60 m²		41.153,97 €
4.	Bauteil 04, Tordurchfahrt, Stall	245 €/m²	68 m²		16.549,75 €
5.	Bauteil 05, Lager	350 €/m²	53 m²		18.690,00 €
6.	Bauteil 06, Stall	525 €/m²	98 m²		51.345,00 €
7.	Bauteil 07, Stall	350 €/m²	118 m²		75.954,33 €
8.	Bauteil 08, Nebenraum, Technik	284 €/m²	26 m²		7.242,00 €
9.	Bauteil 09, Unterstand	110 €/m²	48 m²		5.236,88 €
10.	Bauteil 10, Offenstall	251 €/m²	92 m²		23.190,38 €
					768.108,32 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer für alle Bauteile mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E mit **32 Jahren** festgestellt und wird auch für die übrigen Nebengebäude unterstellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	32 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	60%
5.	Alterswertminderung	-457.301,69 €
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 32 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 60 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert verbindlich an. Im vorliegenden Fall werden **8% der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 768.108,32 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 8%
Enthaltene Bauteile:	
Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
Hofflächen (befestigte Flächen)	
Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 61.448,67 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -36.584,14 €
Zeitwert der Außenanlagen	
24.864,53 €	
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14				
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN				
Nr.	Bauteil	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1.	Brüstungsmauer Südost mit Stabtor, Flur 64, Flurstück 217	2.500 €	60%	1.011,60 €
2.	Brüstungsmauer Südost Flur 64, Flurstück Nr. 218	3.000 €	60%	1.213,92 €
3.	Hofmauer Höhe 2 m mit Schiebetor, Flur 64, Flurstück Nr. 218	5.000 €	60%	2.023,20 €
4.	Einzäunung Flur 61, Flurstück Nr. 68	9.000 €	60%	3.641,75 €
5.	Einzäunung Flur 64, Flurstück Nr. 22	12.000 €	60%	4.855,67 €
6.	Einzäunung Gartenland zur Straße; Flur 64, Flurstück Nr. 218	2.000 €	60%	809,28 €
7.	Einzäunung Reitplatz, Flur 64, Flurstück Nr. 218	5.000 €	60%	2.023,20 €
8.	Einzäunung Koppeln, Flur 64, Flurstück Nr. 218	8.000 €	60%	3.237,11 €
9.	Außenbeleuchtung Reitplatz; Flur 64, Flurstück Nr. 218	5.000 €	60%	2.023,20 €
10.	Bodenbelag Hoffläche, Flur 64, Flurstück 217	10.000 €	60%	4.046,39 €
11.	Bodenbelag Hoffläche Innenhof, Flur 64, Flurstück 218	10.000 €	60%	4.046,39 €
12.	Bodenbelag Hoffläche seitlicher Hof, Flur 64, Flurstück 218	12.000 €	60%	4.855,67 €
13.	Verrieselung Reitplatz, Entwässerung, Pumpen, ELT-UV	10.000 €	60%	4.046,39 €
14.	Wohnhaus; große Gaube (Altbau), Flur 64, Flurstück 217	5.000 €	60%	2.023,20 €
15.	Bodenbelag, Reitplatz; Flur 64, Flurstück 218	40.000 €	60%	16.185,56 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen				56.042,51 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24				

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten der Gebäude	768.108,32 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-457.301,69 €
3.	= Zeitwert der Gebäude	310.806,63 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	24.864,53 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	47.545,09 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	98.100,00 €
Vorläufiger Sachwert		481.316,25 €

7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

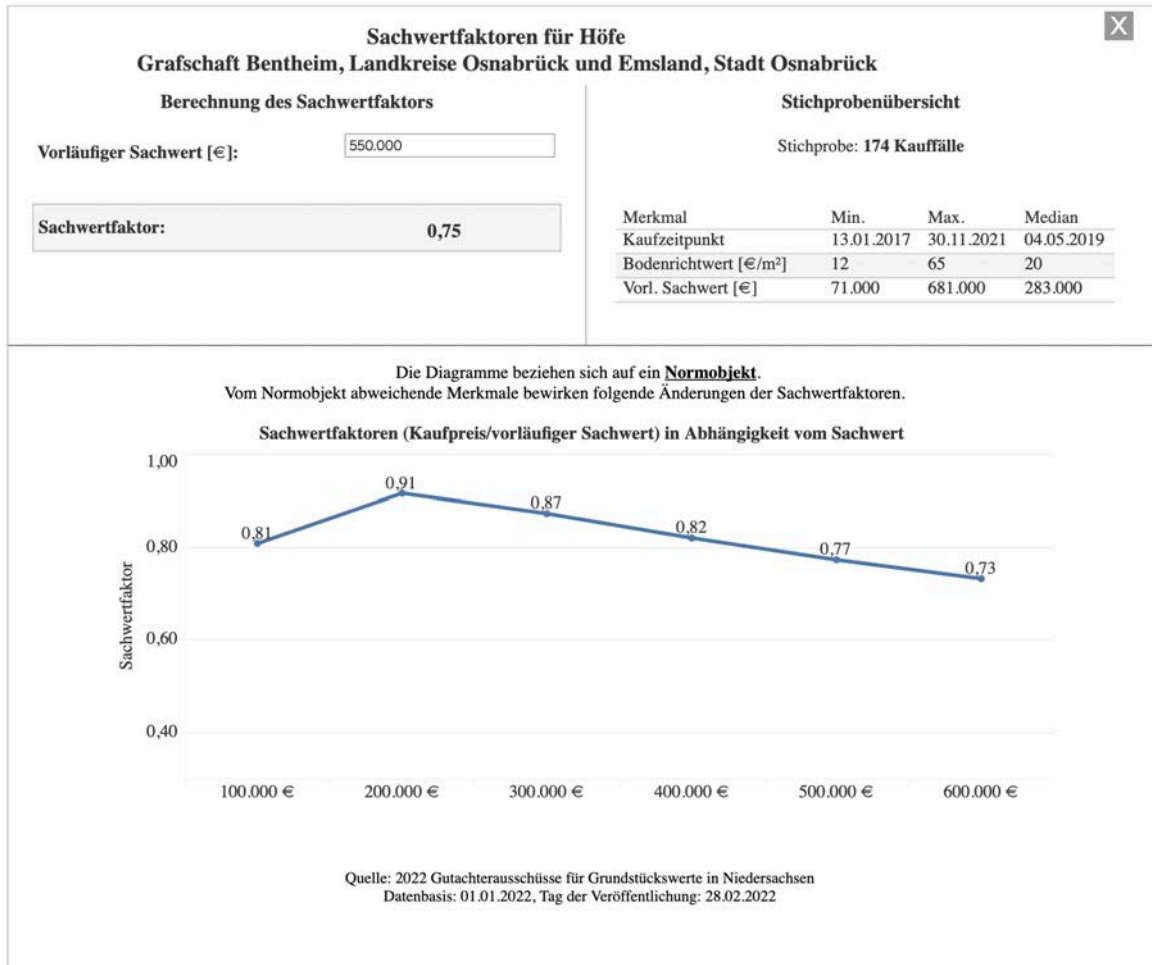
Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁵ veröffentlicht. Allerdings gelten die Daten nur für entsprechend konventionelle Bewertungsobjekte. Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen Resthof mit Einfamilienhaus, für den die Daten des Gutachterausschusses nicht zutreffen, weil die Merkmalsabweichungen der Vergleichsobjekte (Ein- / Zweifamilienhausgrundstücke) zu groß sind.

Hilfsweise wurden Hinweise aus anderen Erhebungsgebieten herangezogen. Dabei stellte sich ein allgemein üblicher Sachwertfaktor von 0,75 bis 0,90 für Resthöfe mit dem hier ermittelten vorläufigen Sachwert als objekttypisch heraus:

⁵ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Kreis Heinsberg, S. 45 ff.



Zur Berücksichtigung der unterschiedlichen Zentralität der hier zu bewertenden Lage (Metropolregion Köln-Düsseldorf) wird das Spektrum der Sachwertabwägung auf 0,80 bis 1,00 angehoben. Es wird eine Spanne von 0,80 – 1,00 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Nachfragesituation	durchschnittliche Nachfrage		0,10		10%
2.	Interessentengruppe	klein	0,10			10%
3.	Lage im Landschaftsschutzgebiet	hohe Wahrscheinlichkeit von Auflagen und Anforderungen im Sanierungsfall	0,10			10%
4.	Ausrichtung des Grundstücks	ohne Vor- oder Nachteile		0,10		10%
5.	Verkehrslärm	durchschnittlich		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen	Außenbereichslage			0,10	10%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,10			10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,10			10%
9.	zugehöriger Stellplatz	große befestigte Hofflächen			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	nicht bekannt (durchschnittlich)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,02			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,80	bis	1,00	0,90
Objektspezifischer Sachwertfaktor				0,88

Im Gesamtbild kann von einer **neutralen Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden.

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

8.1 Bauschäden, Instandsetzungen und Restarbeiten an Gebäude und Außenanlagen

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Kostenansatz 20.000 €.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Kein Ansatz

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Kein Ansatz

8.4 Kosten zur Erlangung einer nachträglichen Baugenehmigung

Es wurden Kosten für den Aufwand zur Erlangung einer Nachgenehmigung der heutigen Grundstücksnutzung geschätzt.

Kostenansatz 40.000 €.

8.5 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz

8.6 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Die zur modellkonformen Sachwertermittlung erforderliche separate Berücksichtigung von selbstständig nutzbaren Teilflächen bezieht sich nur auf die bebauten Grundstücksteile (Stammgrundstück der Flurstücke Nrn. 217 und 218, deren vorläufiger Sachwert einer Marktanpassung unterzogen wird.

Es sind selbstständig nutzbaren Teilflächen vorhanden.

8.7 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind.

Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz

8.8 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden. Die vorhandene Dienstbarkeit hat keinen Wert einfluss.

Kein Ansatz

8.9 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.		Flurstück 217	Flurstück 218
1.	+/- Pauschalabzug wegen Bestimmungen des GEG 2024		-20.000,00 €
2.	+/- Kostenberücksichtigung Nachträgliche Genehmigung	-8.164,04 €	-31.835,96 €
3.	+/- Bodenwert der selbstständig nutzbaren Teilflächen		73.080,00 €
Werteinfluss boG		-8.164,04 €	21.244,04 €

9 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmowertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Tab.-Nr. 18		
UNBELASTETER VERKEHRSWERT GESAMTGRUNDSTÜCK		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert (Stammgrundstück Flurstücke 217, 218)	481.316,25 €
2.	+/- Marktanpassung (Stammgrundstück Flurstücke 217, 218)	-57.757,95 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) Stammgrundstück	13.080,00 €
4.	+/- Verkehrswert Flurstück Flur 64, Nr. 22	49.984,67 €
5.	+/- Verkehrswert Flurstück Flur 61, Nr. 68	33.818,75 €
Unbelasteter Verkehrswert Gesamtobjekt		520.000,00 €

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194)

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des Gesamtgrundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 04. Dezember 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

520.000,00 €

1 Darstellung der Einzelwerte für die Zwecke der Zwangsversteigerung

Gleichwohl insbesondere die zusammenhängend bebauten Flurstücke Nrn. 217 und 218 eine wirtschaftliche Einheit bilden, die auch baurechtlich durch entsprechende Baulasten gesichert wurde, sind für die Zwecke der Zwangsversteigerung die entsprechenden Einzelwerte der Flurstücke auszuweisen.

Tab.-Nr. 19					
AUFTEILUNG DES VERKEHRSWERTS (EINZELWERTE FÜR DIE ZWANGSVERSTEIGERUNG)					
Nr.		Flur 64, Nr. 22	Flur 61, Nr. 68	Flur 64, Nr. 218	Flur 64, Nr. 217
1.	Herstellungskosten Wohnhaus			196.438,10 €	332.307,92 €
2.	Herstellungskosten Nebengebäude			226.141,85 €	13.220,45 €
3.	Wertminderung wegen Alters			-251.587,60 €	-205.714,09 €
4.	Zeitwert der Gebäude			170.992,36 €	139.814,27 €
5.	Zeitwert der baulichen Außenanlagen			13.679,39 €	11.185,14 €
6.	Zeitwert der sonstigen Anlagen	4.855,67 €	3.641,75 €	40.463,91 €	7.081,18 €
7.	Bodenwert	45.129,00 €	30.177,00 €	85.400,00 €	12.700,00 €
8.	Marktanpassung			-50.280,62 €	-7.477,33 €
9.	boG			21.244,04 €	-8.164,04 €
	Einzelwerte (ZVG)	49.984,67 €	33.818,75 €	281.499,07 €	155.139,23 €
	gerundet auf volle 1.000,00 €	50.000,00 €	34.000,00 €	281.000,00 €	155.000,00 €

2 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens.

Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 14.01.2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

