

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Einfamilienhaus,
Wintergarten und Garage**

GEMARKUNG

Venrath

FLUR

13

FLURSTÜCK(E)

109, 110

ADRESSE

In Venrath 60

41812 Erkelenz

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

11. Februar 2026

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT ERKELENZ

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

Verfahren Nr. 3 K 8/25

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

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

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2026
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI-Baukosten 2025, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2025
- 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 2025, Gutachterausschuss Kreis Heinsberg

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	11. Februar 2026
2.	Wertermittlungstichtag	11. Februar 2026
3.	Grundstücksfläche	3.647,00 m²
4.	Bodenwert	286.550,00 €
5.	Wohnfläche	228,00 m²
6.	Nutzfläche	65,00 m²
7.	Vorläufiger Sachwert	688.684,22 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-179.057,90 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-57.690,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	452.000,00 €
	Verkehrswert	452.000,00 €

Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 109	395.000,00 €
Einzelwert (ZVG) Flurstück Nr. 110	57.000,00 €

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	Infrastruktur	7
2	Verkehrsanbindung	7
3	Lage im Stadtgebiet von Erkelenz	8
4	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	11
4	Topografie, Risiko bei Starkregenereignissen	11
5	Altlasten	11
6	Erschließungszustand	12
7	Maß der baulichen Nutzung; Flurstück Nr. 109 (§34 BauGB).....	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	17
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	17
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	20
E	BAULICHE ANLAGEN.....	21
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	21
2	Ausstattung	22
3	Baujahr(e)	23
4	Gesamtnutzungsdauer	23
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	23
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	26
7	Bruttogrundfläche der Gebäude	27
8	Außenanlagen	28
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	28
10	Bau und Unterhaltungszustand	29
11	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	31
F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	33
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	33

G	SACHWERTERMITTLUNG	35
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	35
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	38
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	43
4	Außenanlagen	44
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	45
6	(Vorläufiger) Sachwert	45
7	Marktanpassung	45
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	47
9	Verkehrswert	49
10	Plausibilisierung über den Ertragswert	50
11	Plausibilisierung (Vergleichswertverfahren) über den Immobilienrichtwert.....	52
H	VERKEHRSWERT.....	53
1	Schlussbestimmungen.....	54
I	ANLAGEN	55
1	Fotodokumentation	55
2	Zeichnungen und Pläne	65

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Erkelenz
Konrad-Adenauer-Platz 3
41812 Erkelenz
Geschäfts-Nr.: 3 K 8/25

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 11. Februar 2026 nahmen teil:

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

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Begehung. Fotoaufnahmen im Gebäude wurden gestattet. Das Gutachten wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

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.
Aktenzeichen: 3 K 8/25

5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

11. Februar 2026

Der Qualitätsstichtag 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 11. Februar 2026 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 23.12.2025
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 09.12.2025
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (20.11.2025)
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.12.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 09.12.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 10.12.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 10.12.2025
- Kopien der Bauakte, Kopie der Baugenehmigung des begonnenen Dachausbaus

7 Zum Objekt:

Das Grundstück liegt im Innenbereich des Ortsteils Venrath in der Stadt Erkelenz im Kreis Heinsberg. Es besteht aus zwei Flurstücken. Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und hat eine Fläche von insgesamt 3.647 m². Es handelt sich um ein Wohnhausgrundstück mit großen Gartenflächen. Es ist mit einem Wohnhaus, einem Wintergarten und einer Garage bebaut. Es handelt sich um ein sehr weitläufiges Grundstück, dessen Fläche zu einem Gutteil im Außenbereich der Ortschaft Venrath liegt.

Das Wohnhaus entstand aus einem Flachdachbungalow mit geschätztem Baujahr 1960 und wurde ca. 1999 mit einem Satteldach aufgestockt. Ab 2021 erfolgte eine umfassende Sanierung, beginnend mit den Erdgeschossflächen. Nach positiver Baugenehmigung begann der Dachausbau ab 2022. Diese jüngsten Baumaßnahmen wurden nicht abgeschlossen.

Im fiktiv fertiggestellten Zustand werden rund 202 m² Wohnfläche zuzüglich 26 m² anteiliger Außenbereichsflächen im Wintergarten und der Terrasse zur Verfügung stehen. Der Keller hat rund 65 m² Nutzfläche.

Die Wertermittlung erfolgt unter Annahme einer fiktiven Fertigstellung am Qualitätsstichtag bei Anrechnung der noch durchzuführenden Restarbeiten. Der Teilkeller des Gebäudes zeigt Anzeichen regelmäßig durchfeuchteter Außenwände. Hier wird eine maßvolle Sanierung mit dem Ziel der Wiedernutzbarmachung als Lagerflächen wertmindernd berücksichtigt.

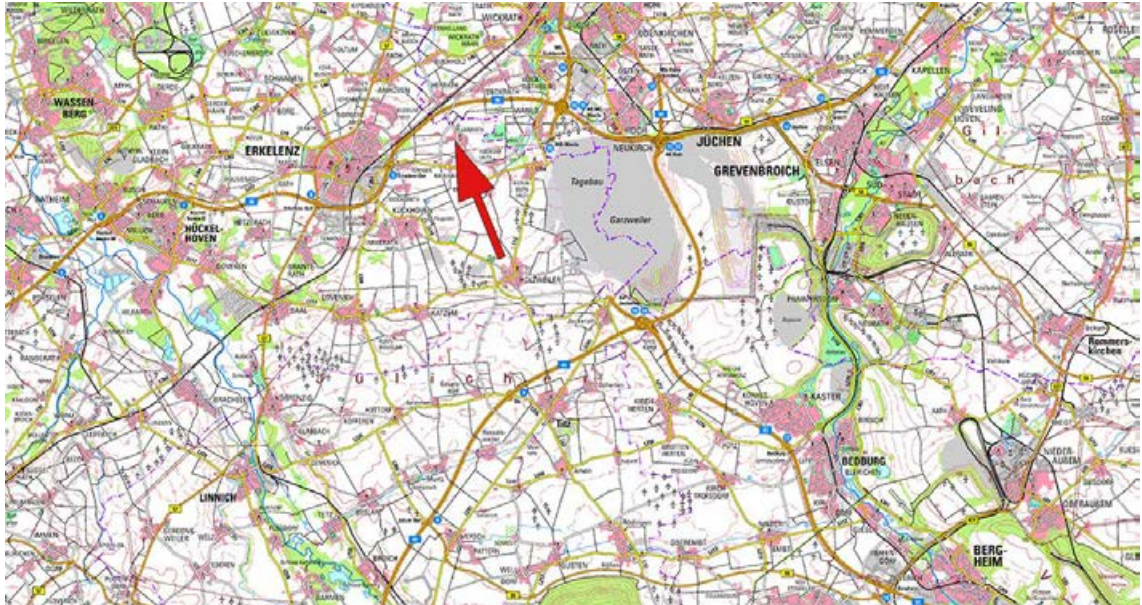
Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es sind eine Baulast vorhanden, die jedoch keinen Werteinfluss hat. Es sind keine Anliegerbeiträge oder sonstigen Erschließungskosten zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Die Abteilung II des Grundbuchs enthält keine Belastungen.

B LAGE

Erkelenz

Erkelenz ist eine Stadt im Rheinland und liegt 15 km südwestlich von Mönchengladbach am Nordrand der Kölner Bucht auf halbem Weg zwischen Niederrhein und Niedermaas. Sie ist eine mittlere kreis-angehörige Stadt und die größte im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen. Das Stadtgebiet hat eine Ausdehnung von 117 km². Heute leben ca. 45.315 (Stand Dezember 2024) in Erkelenz.

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: TIM-Online NRW

1 Infrastruktur

Es sind alle Geschäfte mit den Waren des täglichen Bedarfs in Erkelenz vorhanden. Die nächsten Verbrauchermärkte befinden sich in Erkelenz. Die nächsten größeren Einkaufsorte sind Mönchengladbach, Heinsberg, Grevenbroich und Aachen. In Erkelenz gibt es verschiedene Grund-, Haupt- und Realschulen, eine berufsbildende Schule und ein Gymnasium. Ärzte, Zahnärzte und eine Apotheken sind in Erkelenz vorhanden. Das nächste Krankenhaus befindet sich in Erkelenz.

2 Verkehrsanbindung

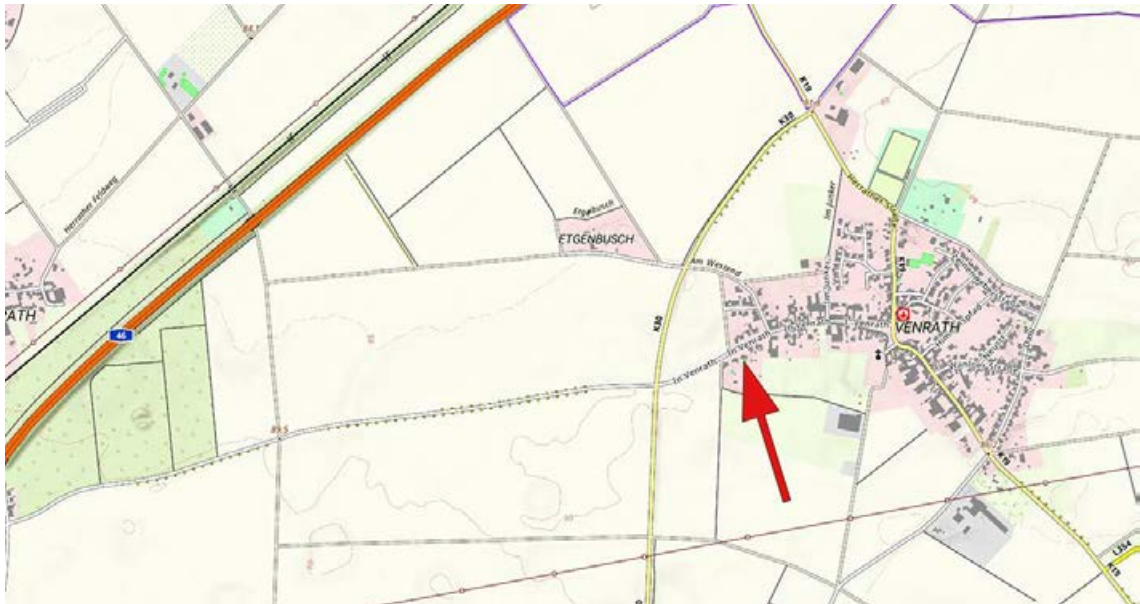
Erkelenz besitzt einen Bahnhof und ist mit den Linien RE4 und RB33 an das regionale Schienenverkehrsnetz angeschlossen (Bahnstrecke Aachen–Mönchengladbach). In Erkelenz befinden sich insgesamt drei zentrale Omnibusbahnhöfe (ZOB – ZOB Bahnhof, ZOB Krefelder Straße und ZOB Kölner Tor). Die Bundesstraße B 57 führt an der Stadt vorbei. Die Autobahn A 46 Heinsberg – Neuss berührt direkt Erkelenz, hier befinden sich die beiden Anschlussstellen Erkelenz-Ost (Terheeg) und Erkelenz-Süd (Granterath). Im Osten des Stadtgebietes tangiert die Autobahn A 61 Venlo – Koblenz die Gemeinde. Dort berührt auch die Autobahn A 44 Aachen – Mönchengladbach auf einer kurzen Strecke das Stadtgebiet. Die gemeinsame Anschlussstelle für die beiden letzten Autobahnen befindet sich

östlich von Jackerath in der Gemeinde Titz. In der Innenstadt gibt es außer den üblichen Parkplätzen einen innenstadtnahen Großraumparkplatz und vier Parkhäuser.

3 Lage im Stadtgebiet von Erkelenz

Venrath ist ein Ortsteil der Stadt Erkelenz im Kreis Heinsberg, der sich durch eine überwiegend ländliche Wohnlage auszeichnet. Venrath liegt nordöstlich des Stadtzentrums von Erkelenz und bietet eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt. Der Ort befindet sich nördlich der zukünftigen Abbaugrenze des Braunkohletagebaus Garzweiler. Ursprünglich sollte auch Venrath dem Tagebau weichen. Im Süden liegt Kaulhausen, im Südosten Kuckum, im Norden Herrath und Beckrath, die letzteren beiden Dörfer gehören schon zur Stadt Mönchengladbach. Zwischen diesen beiden Dörfern und Venrath verläuft die Autobahn A 46. Westlich von Venrath liegt eine Umgehungsstraße (K 30). Das Bewertungsgrundstück liegt an der Straße „In Venrath“ kurz hinter der westlichen Ortseinfahrt.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: TIM-Online NRW

4 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 Lagemerkmale 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)		0,05	0,05	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (gemischte Baufläche MD)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,15		15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage	0,05	0,05		10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)	0,05	0,10		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen	0,05	0,05		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen			0,10	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,05	0,05	10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,05			
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 „**mittel**“ im ländlich-dörflichen 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 Orts-termin 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 3.647 m². Es weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf.

Flur 13, Flurstück Nr. 109:

Grundstückszuschnitt:	unregelmäßig, L-förmig
Grundstückstiefe:	ca. 19,00 m bis 31,00 m
Grundstücksbreite:	ca. 20,60 m bis 35,40 m
Grundstücksgröße:	ca. 1.042m ²

Flur 13, Flurstück Nr. 110:

Grundstückszuschnitt:	rechteckig, regelmäßig
Grundstückstiefe:	ca. 72,00 m (i. M.)
Grundstücksbreite:	ca. 36,20 m (i. M.)
Grundstücksgröße:	ca. 2.605 m ²

Westlich und östlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Freiflächen sind nach Süden orientiert. Die Erschließungsstraße „In Venrath“ begrenzt das Grundstück im Norden. Das Wohnhaus liegt zurückversetzt.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

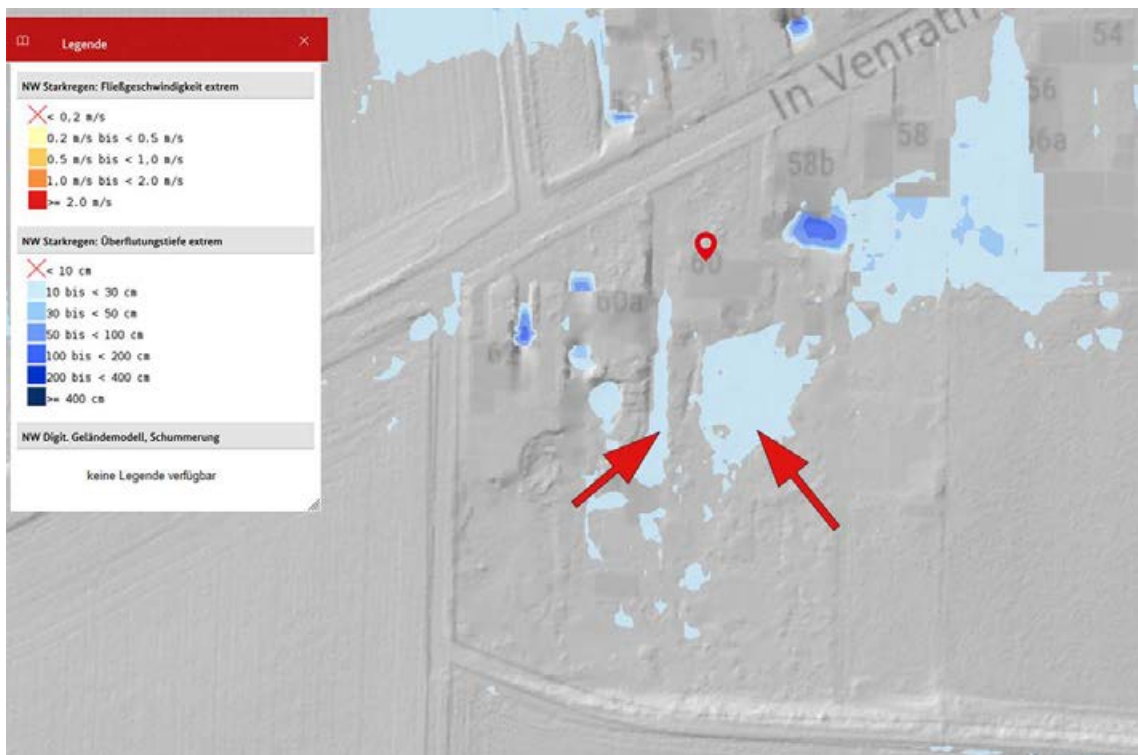
Gemeinde:	Erkelenz
Gemarkung:	Venrath
Flur:	13
Flurstück:	109, 110

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

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

4 Topografie, Risiko bei Starkregenereignissen

Die zu bewertende Liegenschaft zeigt im Bereich der Gebäude kein erhöhtes Risiko für Überschwemmung bei Starkregen. Der südlich orientierte Garten liegt im Einflussbereich von leichtem Stauwasser bei Starkregenereignissen:



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 09.12.2025 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.

Das Flurstück Nr. 109 ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MD) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. Das Flurstück Nr. 110 liegt im Außenbereich als Fläche für die Landwirtschaft. Dieses Flurstück ist nur unter Beachtung des §35 BauGB bebaubar.

Die Straße „In Venrath“ verfügt in diesem Abschnitt über eine asphaltierte Fahrbahn **mit Grünstreifen, beidseitigen Gehwegen, Straßenbäumen und Straßenbeleuchtung**. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über einen gepflasterten Zufahrtsweg über die Vorgartenfläche des Grundstücks. Es wird davon ausgegangen, dass sämtliche öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Straße „In Venrath“ verlaufen.

7 Maß der baulichen Nutzung; Flurstück Nr. 109 (§34 BauGB)

Laut Auskunft der Stadt Erkelenz besteht für das Flurstück Nr. 109 kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist es als gemischte Baufläche gekennzeichnet. Das Flurstück liegt im Innenbereich, weswegen die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist.

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	gemischte Baufläche	Dorfgebiet	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	freistehende Wohnhäuser, 1-2 Vollgeschosse	Wohnhaus, eingeschossig	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit des Flurstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.

- Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. In direkter Nachbarschaft liegen überwiegend größere freistehende Einfamilienhäuser / Wohnhäuser auf großen Grundstücken.
- 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 Bauen im Außenbereich; Flurstück Nr. 110 (§35 BauGB)

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 Kernenergieanlagen.

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 dürfen, 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

² „Außenbereich“ www.wikipedia.de

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.

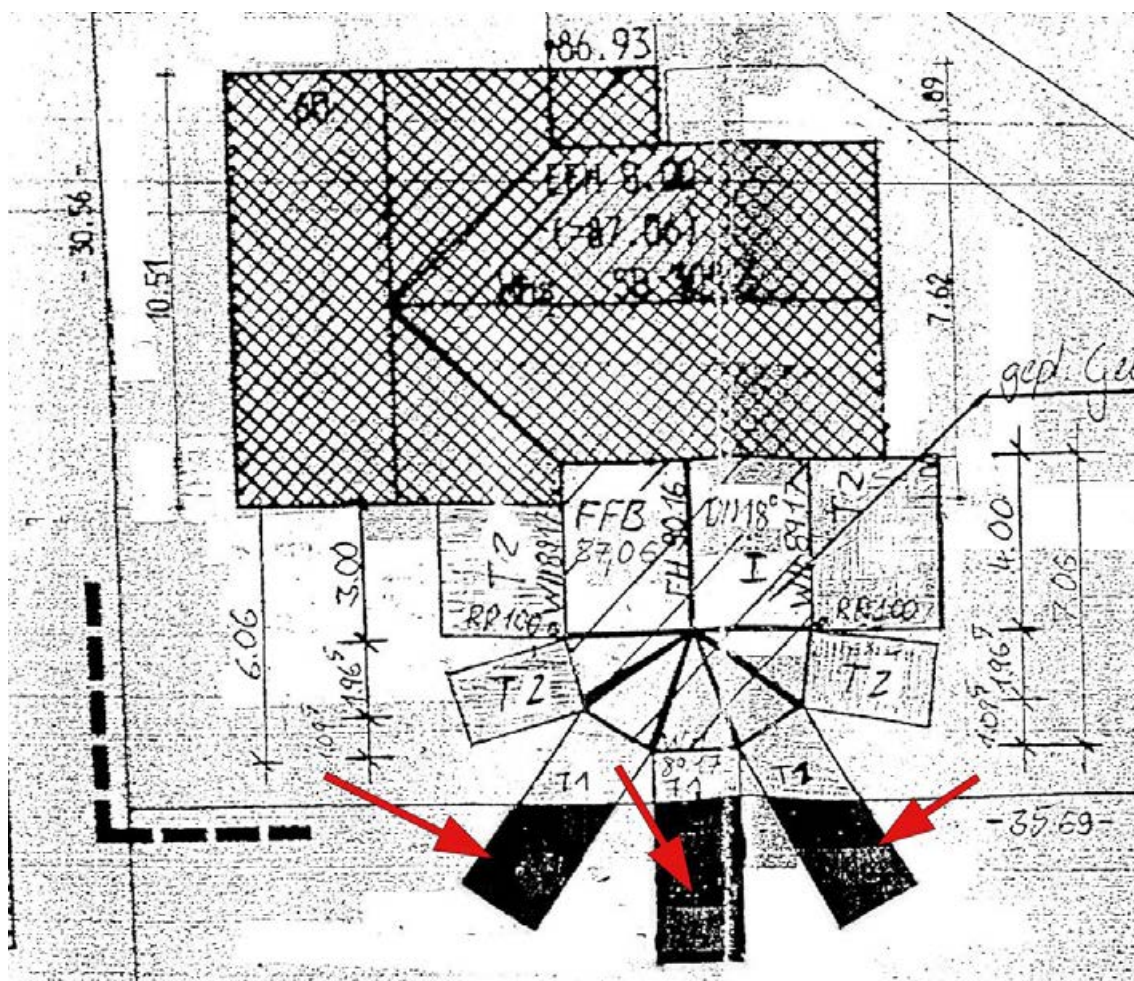
Hinweis:

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 15.12.2025 mitgeteilt, dass für das Bewertungsgrundstück **eine Baulast** vorhanden sind. Dabei handelt es sich um eine Übernahme einer Baulastfläche auf eigenem Grundstück. Die Baulast wurde eingetragen, um die Errichtung des angebauten Wintergartens mit geringem Grenzabstand zu ermöglichen.

Die in der folgenden Abbildung schwarz gefärbten Flächenanteile der Abstandsflächen liegen auf dem Flurstück Nr. 110, während das zugehörige Bauteil (Wintergarten) auf Flurstück Nr. 109 liegt.

Die Baulast ist **wertneutral**, weil eine höherwertige Bebaubarkeit des Flurstücks Nr. 110 aufgrund seiner Lage im Außenbereich nicht gegeben und eine Nutzungseinschränkung durch die betroffenen freizuhaltenden Flächen nicht begründet sind.



1.2 Wohnungsbindung

Es liegt **keine öffentliche Bindung** wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Erkelenz teilte mit Auskunft vom 09.12.2025 folgendes mit:

„Die Grundstücke Gemarkung Venrath, Flur 13, Flurstücke 109 und 110, liegen an der Straße „In Venrath“. Die Straße ist erstmalig hergestellt. Die Erschließungsbeiträge (BauGB und KAG) sind gezahlt. Die Kanalgrundstücksanschlusskosten werden nach dem zum Zeitpunkt der Her-Stellung geltenden Satzungsbestimmungen erhoben. Die Kostenersätze für die bisher erstellten Anschlüsse sind gezahlt.“

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, 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. 1104 im Grundbuch von Venrath geführt.

Blatt 1104

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Erkelenz	Grundbuch von Venrath	Blatt 1104

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Venrath	13	109	Gebäude- und Freifläche	1.042 m ²
2					In Venrath 60	
3		Venrath	13	110	Erholungsfläche	2.605 m ²
4					In Venrath	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
2			Gemeinschaft ist angeordnet (AG Erkelenz, 3 K 8/25).
3			Eingetragen am 14.04.2025

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Grundstücksbelastung. 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 des Wohnhauses

Das Wohngebäude wurde in mehreren Phasen erweitert und modernisiert. Ursprünglich bestand es aus einem teilunterkellerten Bungalow – vermutlich aus den späten 50er oder frühen 60er Jahren mit Flachdach. Die Bauweise ist massiv mit Mauerwerkswänden (2-schalig mit Klinkerschale außen) und Massivdecke über dem Keller. Die Decke zwischen über dem Erdgeschoss und dem Dachgeschoss ist eine Holzbalkendecke.

Der Bungalow wurde 1999 durch ein 2- achsiges Satteldach mit Betonringbalken aufgestockt. 2006 folgte die Errichtung des Wintergartens.

Ab 2021 wurde das Wohnhaus durchgreifend modernisiert. Diese Maßnahme erfolgte zusammen mit der Genehmigung des Dachgeschossausbaus zu Wohnzwecken. Die Baumaßnahmen sind nicht abgeschlossen (Restarbeiten zum Qualitätsstichtag). Das Gebäude ist teilunterkellert. Das Dachgeschoss ist teilausgebaut (Bauzustand). Im Gebäude ist eine Wohneinheit vorhanden.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die beiden Wohngeschosse mit dem Keller. Das Kellergeschoss hat keinen separaten Außenzugang.

1.2 Aufteilung

Die Raumzuschnitte sind teilweise großzügig. Im Erdgeschoss liegen laut Genehmigungsplanung die Wohnräume mit Küche, Arbeitszimmer, Hauswirtschaftsraum, Haustechnikraum, Badezimmer und Gäste-WC. Im geplanten Dachgeschoss liegen 3 Schlafzimmer und ein weiteres WC.

1.3 Funktionale Merkmale

Das Wohnhaus wird im beantragten, fiktiv fertiggestellten Zustand über ein großzügigen Raumzuschnitt verfügen, der heutigen Ansprüchen und Bedürfnissen genügt.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard Wohnhaus (bei fiktiv unterstellter Fertigstellung)

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	Kelleraußenwände in Mauerwerk, Außenwände ab Erdgeschoss in zweischaligem Mauerwerk mit Luftschicht, Klinkerschale außen, Sockel oberirdisch mit Bruchsteinbekleidung, Attikatringlebanten in Stahlbeton		0,50	0,50		
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	Holzstuhl, 2-achsiges Satteldach, Betondachpfannen auf Lattung und Unterspannbahn, Zwischen- und Untersparrendämmung (nach Restarbeiten) gem. GEG, glatte Bekleidungen			0,50	0,50	
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Alu-Kunststofffenster, weiss-dunkelbraun, zweifarbig, 3-fach-Verglasung, einfache Holzfenster im Keller, Haustür mit verglastem Festfeld und Türblatt mit Glasfeld			0,50	0,50	
4.	Innenwände und Innentüren	Mauerwerkswände, teilweise leichte Wände, glatte Ansichten, weisser Anstrich,			1,00	0,00	0,00
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecke über Keller, Holzbalkendecke über Erdgeschoss, geradläufige Holzwangentreppe mit Holzstufen , Holzwangentreppe mit offenen Stufen in den Keller, abgehängte glatte Decken mit Einbauleuchten			0,80	0,20	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Fliesenböden auf Heizestrich und Dämmung im Erdgeschoss, Bodenaufbau für Fußbodenheizung auf Holzbalkendecke im Dachgeschoss, Fliesenböden			0,50	0,50	
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	Gäste-WC mit Fliesensockel, Großformatfliesen weiss, schwarze und weisse Objekte und Armaturen, Bodenfliesen schwarz, Fliesenoptik wie WC, Waschtisch, Walk-In-Dusche, geplantes WC im Dachgeschoss wie im Erdgeschoss			0,50	0,50	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung über Wärmepumpe, Kaminanschluss				1,00	
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	modernisierte Ausstattung, ausreichende Anzahl an Dosen, Schaltern, Lichtauslässen (Einbauleuchten), Wärmepumpe, elektrische Rollläden			0,50	0,50	

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

Die **blauen Eintragungen** stellen die noch erforderlichen Maßnahmen dar, deren Kosten im weiteren wertmindernd berücksichtigt werden.

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard Garage

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD GARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	Mauerwerk, verblendet wie Wohnhaus				1,00	
2.	Konstruktion	massiv				1,00	
3.	Dach	Trapezblechdach auf Holzsparren			1,00		
4.	Fenster u. Außentüren	2 Außenfenster, Stahlschwinger				1,00	
5.	Fußböden	Betonboden mit Feinschicht				1,00	
6.	Sonst. Techn. Ausst.	keine					

3 Baujahr(e)

Das Wohngebäude wurde vermutlich 1960 als eingeschossiger Bungalow mit Flachdach und Einzelgarage errichtet. Angesichts des tatsächlichen Baualters tritt die Bedeutung des Baujahres in den Hintergrund. Maßgeblich ist in diesen Fällen der Grad der durchgeführten Modernisierungen und die allgemeine Tauglichkeit der Räume für eine weitere zukünftige Nutzung. Aus dem Modernisierungsgrad ([Modernisierung ab 2022](#)) lässt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ableiten, die ausschlaggebend für die Eingangsgrößen im hier zu verwendenden Sachwertverfahren ist.

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.

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. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

³ Grundstücksmarktbericht 2025 + Veröffentlichung AGVGA NRW; GAA Kreis Heinsberg, S. 42

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	1999	80	66%	4,00	3,38
	Einbau / Verbesserung WD	100%	0,20	2022	40	90%		
	Innenbekleidung, Dampfsperre	100%	0,40	2026	40	100%		
2.	Rahmen und Flügel	100%	0,45	2021	40	88%	2,00	1,76
	Verglasung	100%	0,45	2021	40	88%		
	Außentür	100%	0,10	2021	60	92%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	100%	0,40	2021	40	88%	2,00	1,40
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	100%	0,40	2021	40	88%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Wärmepumpe	100%	0,70	2021	30	83%	2,00	1,71
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	2021	50	90%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	
6.	Badmodernisierung Objekte *	100%	0,30	2024	40	95%	2,00	1,90
	Badmodernisierung Armaturen *	100%	0,20	2024	40	95%		
	Badmodernisierung Oberflächen *	100%	0,50	2024	40	95%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge *	100%	0,50	2024	60	97%	2,00	1,92
	Innenausbau / Wandbekleidungen *	100%	0,25	2024	40	95%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen *	100%	0,25	2024	40	95%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
* Das Baujahr 2024 ist ein gemittelttes Baujahr (teilw. 2021, teilw. fiktiv 2026)							20,00	12,06

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

Die **blauen Eintragungen** stellen die noch durchzuführenden Maßnahmen (Restarbeiten) dar, deren Kosten im weiteren wertmindernd berücksichtigt werden.

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 (geschätzt, keine Ursprungsplanung in Bauakte)	1960
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2026
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	14 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG		
Nr.		
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	66 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	12 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	43 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer **nach unterstellter fiktiver Fertigstellung zum Qualitätsstichtag** beträgt ca. **43 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die folgenden Flächenangaben wurden aus den genehmigten Bauvorlagen von 2021 übernommen.

Tab.-Nr. 07.1			
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)			
Nr.		Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Badezimmer	7,79 m ²	7,56 m ²
2.	Arbeitszimmer	17,01 m ²	16,50 m ²
3.	Diele	23,20 m ²	22,50 m ²
4.	Küche	13,91 m ²	13,49 m ²
5.	Abstellraum	3,54 m ²	3,43 m ²
6.	Hauswirtschaftsraum	8,52 m ²	8,26 m ²
7.	Gäste-WC	2,57 m ²	2,49 m ²
8.	Wohn- / Esszimmer	39,37 m ²	38,19 m ²
9.	Flur	18,84 m ²	18,27 m ²
10.	Kinderzimmer 1	19,49 m ²	18,91 m ²
11.	Kinderzimmer 2	19,11 m ²	18,54 m ²
12.	Elternschlafzimmer	30,57 m ²	29,65 m ²
13.	WC	4,40 m ²	4,27 m ²
			202,07 m ²
		Fläche brutto	Fläche gem. WoFIV
	Terrasse	30,64 m ²	7,66 m ²
	Wintergarten	35,81 m ²	17,91 m ²
		gerundet	228,00 m²

Die Wohnfläche (fiktiv fertiggestellter Zustand) kann unter Miteinbeziehung der anteiligen Flächen von Terrasse und Wintergarten mit 228 m² festgestellt werden. Die im Gebäude vorhandene Wohnfläche (relevant für den Vergleich mit dem Immobilienrichtwert und bei der Ertragswertberechnung) beträgt 202 m².

6.2 Nutzfläche

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.			Fläche brutto
1.	Diele		13,06 m ²
2.	Heizung		21,80 m ²
3.	Keller 1		8,87 m ²
4.	Keller 2		21,54 m ²
		gerundet	65,00 m²

Im Gebäudekeller sind weitere 65 m² Nutzflächen vorhanden.

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 Vermessungsrißs, 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, (unterkellert)	1.01	Keller	84,8 m ²			84,8 m ²
2.			Erdgeschoss	80,4 m ²	4,4 m ²		84,8 m ²
3.			Dachgeschoss	84,8 m ²			84,8 m ²
4.	Wohnhaus (nicht unterkellert)	1.21	Erdgeschoss	67,3 m ²			67,3 m ²
5.			Dachgeschoss	67,3 m ²			67,3 m ²
6.	Garage	14.1		24,0 m ²			24,0 m ²
				409 m ²			413 m ²
Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005							

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYPE (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.01	250,1 m ²	
2.	1.21	134,7 m ²	
3.	14.1	24,0 m ²	

8 Außenanlagen

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

Grünflächen

Es ist alter Baumbestand vorhanden. Die Grünanlagen sind in einem normalen Zustand. Die gestalteten Flächen sind ausgedehnt und erstrecken sich über beide Flurstücke. Der Pflegeaufwand, insbesondere im Herbst und Frühjahr ist überdurchschnittlich hoch.

Befestigte Flächen

Es ist befestigte Hofflächen (Betonverbundsteinpflaster) vorhanden. Die Zufahrt zur Garage ist gepflastert. Der Hauszugang bis zur Straße ist gepflastert. Im Bereich des Wintergartens und der Gartenterrasse hinter dem Wohnhaus liegen größere Hofflächen.

Einfriedungen

Es sind verschiedene Grundstückseinfriedungen (Hecken, Gehölze, leichte Zäune) vorhanden.

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:

- Wintergarten mit Bodenbelägen
- Garagenzufahrt
- Rigole
- Terrassenflächen
- Dachflächenfenster

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

Der aktuelle Gebäudezustand ist durch die Bautenstände der nicht zu Ende geführten Modernisierung / Dachgeschossausbau geprägt.

Tab.-Nr. 09.1		
ERFORDERLICHE RESTARBEITEN		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Innenfensterbänke in allen Räumen	2.500,00 €
2.	Restarbeiten Bodenbeläge Erdgeschoss	1.000,00 €
3.	Restarbeiten Malerarbeiten Erdgeschoss	3.000,00 €
4.	Fassadenarbeiten Erdgeschoss	2.000,00 €
5.	Restarbeiten Geschosstreppe	1.500,00 €
6.	Putz- und Spachtelarbeiten Giebewände, Deckendurchbruch Treppe, etc.	5.000,00 €
7.	Bodenbelagsarbeiten Dachgeschoss, Trittschalldämmung, Heizestrich, Belag	25.000,00 €
8.	Untersparrendämmung, Zimmerarbeiten, Bekleidung innen	15.000,00 €
9.	Trennwände Dachgeschoss, Innentüren, Trockenbau	8.000,00 €
10.	WC-Einbau Dachgeschoss	10.000,00 €
11.	9 neue Dachflächenfenster	18.000,00 €
12.	Malerarbeiten Dachgeschoss	4.000,00 €
SUMME INSTANDSETZUNGSMASSNAHMEN		95.000,00 €

Davon abgesehen ist das Gebäude in einem gepflegten Zustand. Einzig die Räume des Teilkellers zeigen die Auswirkungen regelmäßiger horizontaler Bauteildurchfeuchtung, die verschiedene Ursachen haben kann. Im Ergebnis zeigen die vorhandenen Rückstände, dass die Räume regelmäßig durch Mauerwerksfeuchte betroffen sind.

Hier gibt es mehrere Vorgehensweisen.

Drainage, Neudichtung, Injektionen:

Üblich und am teuersten wäre das Ausgraben des Gebäudesockels von außen, das Verlegen einer Drainage mit Kontrollschächten und Kanal / Rigolenanschluss. Dabei wird auch der Sockel neu gedichtet und gedämmt. Problematisch dabei ist neben den hohen Kosten von mindestens 50.000 € auch die Tatsache, dass eine Kelleraußenwand (Teilkeller) unter dem vorhandenen nicht unterkellerten Erdgeschoss liegt und somit mit konventionellen Mitteln nicht zu bearbeiten wäre. Hier wird von Fachbetrieben gerne die Injektion des Mauerwerks mit sperrenden Schlämmen oder anderen Chemikalien empfohlen, deren Anwendung und Applizierung die Maßnahmen nochmals erheblich verteuert.

Ausbildung diffusionsoffener Oberflächen, Lüftungsanlage

Angesichts der untergeordneten Nutzung des Teilkellers sollte sich die Behebung des Problems auf pragmatische und bauphysikalisch sinnvolle Maßnahmen beschränken. Es empfiehlt sich, zunächst alle Innenflächen der Außenwände von Altputzen, Schlämmen und Anstrichen zu reinigen, einen Sanierputz (diffusionsoffen) aufzubringen und mit diffusionsoffenem mineralischen Anstrich zu versehen. Bei auftretender übermäßiger Verdunstung besorgt dann eine raumfeuchtegesteuerte Lüftungsanlage einen erhöhten Luftwechsel und somit die Trocknung der Oberflächen. Diese Maßnahme führt bei erheblich geringeren Kosten zum gleichen Ergebnis.

Tab.-Nr. 09.2		
KOSTEN EINER DAUERHAFTEN LÖSUNG DER FEUCHTIGKEITSPROBLEMATIK IM TEILKELLER		
1.	Installation einer raumfeuchtegesteuerten Lüftungsanlage	10.000,00 €
2.	Außenluftzuführung, Sensorik	5.000,00 €
3.	Freilegung der Innenflächen der Kelleraußenwände für besseres Ablüften	1.000,00 €
4.	Malerarbeiten diffusionsoffener Putz / Anstrich	4.000,00 €
SUMME MASSNAHMEN		20.000,00 €

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoüberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.

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. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich.

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des 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 Dachflächen sind **nach fiktiver Fertigstellung** überdurchschnittlich gut gedämmt.
- Die Fenster sind 3-fach verglast.
- Das Gebäude wird einer Wärmepumpe beheizt.

Es ist mit unterdurchschnittlichen 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 Wintergarten, Garage und Gartenlandflurstück 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.

Zusätzlich wird der so ermittelte Verkehrswert durch das Ertragswertverfahren und durch den Vergleich mit veröffentlichten Immobilienrichtwerten auf Plausibilität geprüft.

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

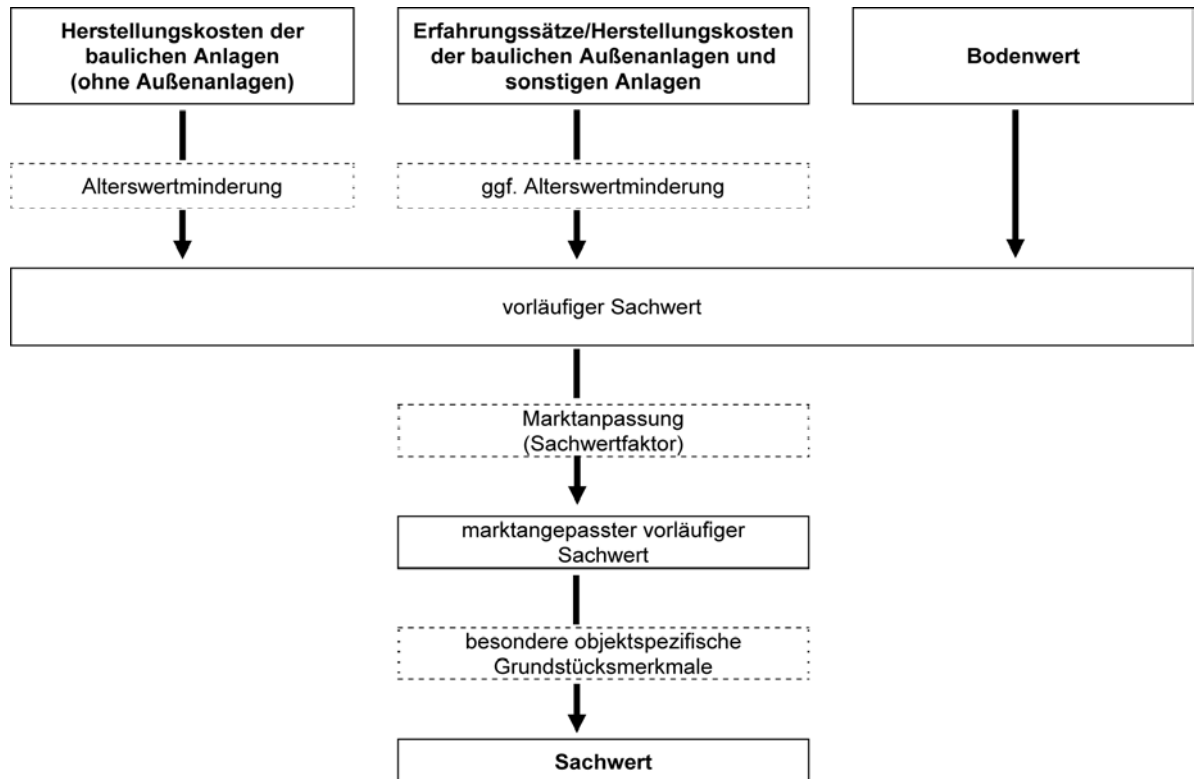
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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

Laut BORIS.NRW gibt es für den zur Straße orientierten Grundstücksstreifen bis zu 35 m Tiefe einen zonalen Bodenrichtwert von 220,00 €/m²:

Tab.-Nr. 10.1		
BODENRICHTWERT		
Richtwertgrundstück		
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO)	Dorfgebiet
2.	Erschließungszustand	beitragsfrei
3.	Grundstückstiefe	35 m
4.	Maß der Baulichen Nutzung	I-II (1-2 Vollgeschosse)

1.2 Selbstständig verwertbare (nutzbare) Teilflächen

Das Flurstück Nr. 110 wäre eine selbstständig nutzbare Teilfläche im Sinne der ImmoWertV. Ihr Bodenwert orientiert sich am Gartenlandwert vergleichbarer Flächen und wird bei der Bodenwertberechnung zunächst nicht berücksichtigt. Ihr Wert wird nach erfolgter Marktanpassung des zu ermittelnden Sachwerts im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) als Zuschlag berücksichtigt. In die Sachwertermittlung geht nur der Bodenwert der maßgeblichen Teilfläche (Flurstück Nr. 109) ein.

1.3 Anpassung des Bodenrichtwerts

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall nur für die Gartenlandteilfläche nötig. Der Wert von Gartenlandflächen ohne Bebauungsmöglichkeit (Außenbereich) wird erfahrungsgemäß und aufgrund der hier vorliegenden Weitläufigkeit / Größe auf 10 % des örtlichen Bodenrichtwerts für Bauland geschätzt (Faktor 0,10).

Tab.-Nr. 10.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert		220,00 €/m²
2.	Umrechnungsfaktor	für Gartenlandflächen	0,10
3.	Modifizierter Bodenrichtwert	Gartenland	22,00 €/m²

1.4 Feststellung des Bodenwertes

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	109	beitragsfrei	Bauland	1.042,00 m ²	220,00 €/m ²		229.240,00 €
2.	110	beitragsfrei	Gartenland	2.605,00 m ²		22,00 €	57.310,00 €
				3.647,00 m ²			286.550,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	1.042,00 m ²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	229.240,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	1,30%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	2.980,12 €

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 Wertermittlungsstichtag (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 Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag 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:

- Typ 1.01, Wohnhaus, **250,1 m²**, ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert, eingeschossig
- Typ 1.21, Wohnhaus, **134,7 m²**, ausgebautes Dachgeschoss, nicht unterkellert, eingeschossig
- Typ 14.1, Garage, **24 m²**

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **190,5** 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, unterkellertes Teil

Tab.-Nr. 11.1				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Einfamilienhaus, unterkellert
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Unterkellerung	unterkellert		
2.	Dachform	geneigtes Dach		
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar		
4.	Dachgeschoss	ausgebaut		
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				1.01
Standardstufen				
1	2	3	4	5
655,00 €/m²	725,00 €/m²	835,00 €/m²	1.005,00 €/m²	1.260,00 €/m²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus, nicht unterkellertes Teil

Tab.-Nr. 11.2				
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)				Einfamilienhaus, nicht unterkellert
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	ein Vollgeschoss		
6.	Bauweise	freistehend		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		1.21		
Standardstufen				
1	2	3	4	5
790,00 €/m²	875,00 €/m²	1.005,00 €/m²	1.215,00 €/m²	1.515,00 €/m²

2.8 Zuweisung von Gebäudetypen – Garage

Tab.-Nr. 11.3				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Garage
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage			
2.	Dachform			
3.	Zufahrt			
6.	Bauweise			
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				14.1
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m²	485,00 €/m²	780,00 €/m²

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus, unterkellertes Teil

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS						Einfamilienhaus, unterkellert		
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		0,50	0,50			23%	179,40 €/m²
2.	Dächer			0,50	0,50		15%	138,00 €/m²
3.	Außentüren und Fenster			0,50	0,50		11%	101,20 €/m²
4.	Innenwände und -türen			1,00			11%	91,85 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			0,80	0,20		11%	95,59 €/m²
6.	Fußböden			0,50	0,50		5%	46,00 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen			0,50	0,50		9%	82,80 €/m²
8.	Heizung				1,00		9%	90,45 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung			0,50	0,50		6%	55,20 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							880,49 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus, nicht unterkellert

Tab.-Nr. 11.5								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS						Einfamilienhaus, nicht unterkellert		
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände	0,00	0,50	0,50	0,00	0,00	23%	216,20 €/m ²
2.	Dächer	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	15%	166,50 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	11%	122,10 €/m ²
4.	Innenwände und -türen	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	11%	110,55 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	0,00	0,00	0,80	0,20	0,00	11%	115,17 €/m ²
6.	Fußböden	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	5%	55,50 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	9%	99,90 €/m ²
8.	Heizung	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00	9%	109,35 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung	0,00	0,00	0,50	0,50	0,00	6%	66,60 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							1.061,87 €/m ²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.11 Ermittlung des Kostenkennwerts – Garage

Tab.-Nr. 11.6								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Garage
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			0,00	1,00	0,00	30%	145,50 €/m²
2.	Konstruktion			0,00	1,00	0,00	20%	97,00 €/m²
3.	Dächer			1,00	0,00	0,00	15%	36,75 €/m²
4.	Außentüren und Fenster			0,00	1,00	0,00	15%	72,75 €/m²
5.	Fußböden			0,00	1,00	0,00	10%	48,50 €/m²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			0,00	0,00	0,00	10%	,00 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							400,50 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.12 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 kommt kein Korrekturfaktor zur Anwendung.**

2.13 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.7					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus, unterkellert	880,49 €/m²	250 m²	190,5	419.485,27 €
2.	Einfamilienhaus, nicht unterkellert	1.061,87 €/m²	135 m²		272.399,26 €
3.	Garage	400,50 €/m²	24 m²		18.310,90 €
					710.195,42 €

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 **43 Jahren** festgestellt.

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)	43 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	46%
5.	Alterswertminderung	-324.284,11 €
gemäß ImmowertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 46 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 objektspezifisches 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	710.195,42 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten)	5-10%
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	56.815,63 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-25.942,73 €
Zeitwert der Außenanlagen		30.872,91 €
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)		

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1.	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Zuwegung Hauseingang / Zufahrt	10.000 €	46%	5.400,00 €
		Zufahrt Garage	12.000 €	46%	6.480,00 €
		Terrasse (Anteil Übergröße)	4.000 €	46%	2.160,00 €
2.	Nebengebäude	Wintergarten	30.000 €	46%	16.200,00 €
3.	Kellerlichtschächte	mittlere Größe, 4 Stück	1.000 €	46%	540,00 €
4.	Gebäudetechnik	Rigole	4.000 €	46%	2.160,00 €
5.	Dachflächenfenster	9 Stück, mittlegroß	18.000 €	46%	9.720,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					42.660,00 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-26					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	710.195,42 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-324.284,11 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	385.911,32 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	30.872,91 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	42.660,00 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	229.240,00 €
Vorläufiger Sachwert		688.684,22 €

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 Gebäudart 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. Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von rund 689.000 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,71**. Es wird eine Spanne von 0,61 bis 0,81 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.	Angebots- / Nachfragesituation	durchschnittliche Nachfrage		0,05	0,05	10%
2.	Interessentengruppe	durchschnittlich		0,05		5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	nach Fertigstellung großzügig, zeitgemäß		0,10	0,05	15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	weitläufig, übergroß, teilbar		0,10	0,05	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	ortsüblich		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	angrenzend			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,05	0,05		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,05			5%
9.	zugehöriger Stellplatz	mehrere Stellplatzmöglichkeiten, Garage			0,10	10%
10.	Modernisierungserfordernis	nach Fertigstellung gering		0,05	0,10	15%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,61	bis	0,81	0,71
Objektspezifischer Sachwertfaktor				0,74

Im Gesamtbild heben sich günstige und ungünstige Merkmale auf, so dass von einer **neutralen bis leicht positiven Marktakzeptanz** des Grundstücks ausgegangen werden kann.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Kreis Heinsberg, S. 45 ff.

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 Restarbeiten Baufertigstellung und Kellersanierung

Im Rahmen dieses Gutachtens wird der fiktiv fertiggestellte Zustand des Gebäudes bewertet. Die dazu noch erforderlichen restarbeiten sind im Gegenzug wertmindernd zu berücksichtigen.

Kostenansatz 95.000 € für Restarbeiten zuzüglich 20.000 € für die Kellersanierung.

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 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

8.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Es ist der Bodenwert des Flurstücks Nr. 110, welches als selbstständig nutzbare Teilfläche nutzbar wäre, zu berücksichtigen.

Bodenwert Flurstück Nr. 110: **57.310 €**

8.6 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

8.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

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

Kein Ansatz

8.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.		Flurstück 110	Flurstück 109
1.	+/- Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilfläche	57.310,00 €	
2.	+/- Fertigstellung Dachausbau und Erdgeschoss		-95.000,00 €
3.	+/- Sanierung / Nutzbarmachung Keller		-20.000,00 €
Werteinfluss boG (flurstücksbezogen)		57.310,00 €	-115.000,00 €
Werteinfluss boG		-57.690,00 €	

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		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	688.684,22 €
2.	+/- Marktanpassung	-179.057,90 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-57.690,00 €
Verkehrswert		auf volle 1.000 gerundet 452.000,00 €

Einzelwert Flurstück Nr. 109 (ZVG)	395.000,00 €
Einzelwert Flurstück Nr. 110 (ZVG)	57.000,00 €
Vergleichswert für den Immobilienrichtwert	510.000,00 €

10 Plausibilisierung über den Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

10.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltmiete

Aus aktuellen Vermietungsangeboten aus lokalen Mietspiegeln, Tageszeitungen und dem Internet können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnfläche um 202 m², Garten 6,00 € / m² / Monat
- 1 Garage, 50,00 € / Monat
- 1 Stellplatz 15,00 € / Monat

Tabelle Nr. 19.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohrertrag / Jahr
1.	Wohnung	202,00 m ²	6,00 €	1.212,00 €	14.544,00 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
2.	Garage	1	50,00 €	40,00 €	480,00 €
3.	Stellplatz	1	15,00 €	15,00 €	180,00 €
Summen der Roherträge				1.267,00 €	15.204,00 €

10.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 25 % als sachgerecht erachtet.

10.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt. Der *Rohrertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen. Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohrertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*. Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten,

Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodens (Bodenwertverzinsung) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 19.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		15.204,00 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	25%	3.735,88 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		11.468,12 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		2.980,12 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		8.488,00 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		33,05
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		280.519,52 €
8	+ BODENWERT		229.240,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			509.759,52 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	509.759,52 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-57.690,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		452.000,00 €

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.

11 Plausibilisierung (Vergleichswertverfahren) über den Immobilienrichtwert

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat für die Objektart „Ein- und Zweifamilienhäuser“ Immobilienrichtwerte für die entsprechende Bodenrichtwertlage in Erkelenz veröffentlicht. Die Richtwerte sind direkt aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses hergeleitete mittlere Vergleichspreise der jeweiligen Lage für die jeweilige Objektart. Zugrunde liegt ein Richtwertobjekt, dessen Merkmale durch verschiedene Anpassungsmöglichkeiten an das Wertermittlungsobjekt angenähert werden können:

Auszug aus dem amtlichen
Informationssystem zum
Immobilienmarkt in Nordrhein-
Westfalen

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
im Kreis Heinsberg



Valkenburger Straße 45, 52525 Heinsberg
Tel.: 02452/136-224

Ausgabe aus BORIS-NRW

Diese Ausgabe unterliegt den von Ihnen anerkannten Nutzungsbedingungen (Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0* (dl-de/zero-2-0); Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 einsehen.).

Aufgrund Ihrer Angaben wird folgender Wert berechnet (Ein- und Zweifamilienhäuser):

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2026		
Immobilienrichtwert	2350 €/m²		
Gemeinde	Erkelenz		
Immobilienrichtwertnummer	4235		
Wohnlage	einfach	mittel	6.2 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0.0 %
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0.0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0.0 %
Baujahr	1980	1960	-16.5 %
Wohnfläche	135 m²	202 m²	-19.5 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	neuzeitlich (voll modernisierter Altbau)	14.1 %
Keller	teilunterkellert	teilunterkellert	0.0 %
Grundstücksgröße	590 m²	1042 m²	18.3 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0.0 %
Freier Wert für Addition/Subtraktion		42.000 €	
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		2.260 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		502.000 €	

Immobilienpreis

Aufgrund Ihrer Angaben wird der Immobilienpreis auf ca. **2.260 €/m² Wohnfläche** bzw. zu ca. 502.000 € geschätzt (bitte beachten Sie nachfolgenden Hinweis).

Der Vergleichswert (Immobilienrichtwert) für das Bewertungsobjekt liegt mit 502.000,00 € der Höhe nach auf dem Niveau des ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwerts von 509.000 €, also vor Berücksichtigung des Objektzustands (vor boG) und bestätigt somit das Ergebnis der Sachwertermittlung des Flurstücks Nr. 109 der Höhe nach.

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 11. Februar 2026, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

452.000 €

bzw. als **Einzelwert** (ZVG) für das Flurstück Nr. 109
auf

395.000 €

sowie als **Einzelwert** (ZVG) für das Flurstück Nr. 110
auf

57.000 €

1 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.

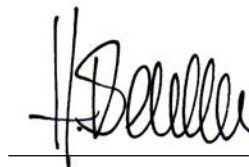
Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei 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 31.03.2026



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht von der Straße „In Venrath“ (Nordansicht)



1.2 Ansicht Wohnhaus Eingangsbereich



1.3 Ansicht Wohnhaus Ostseite



1.4 Ansicht Rückseite



1.5 Garten



1.6 Garten



1.7 Wintergarten



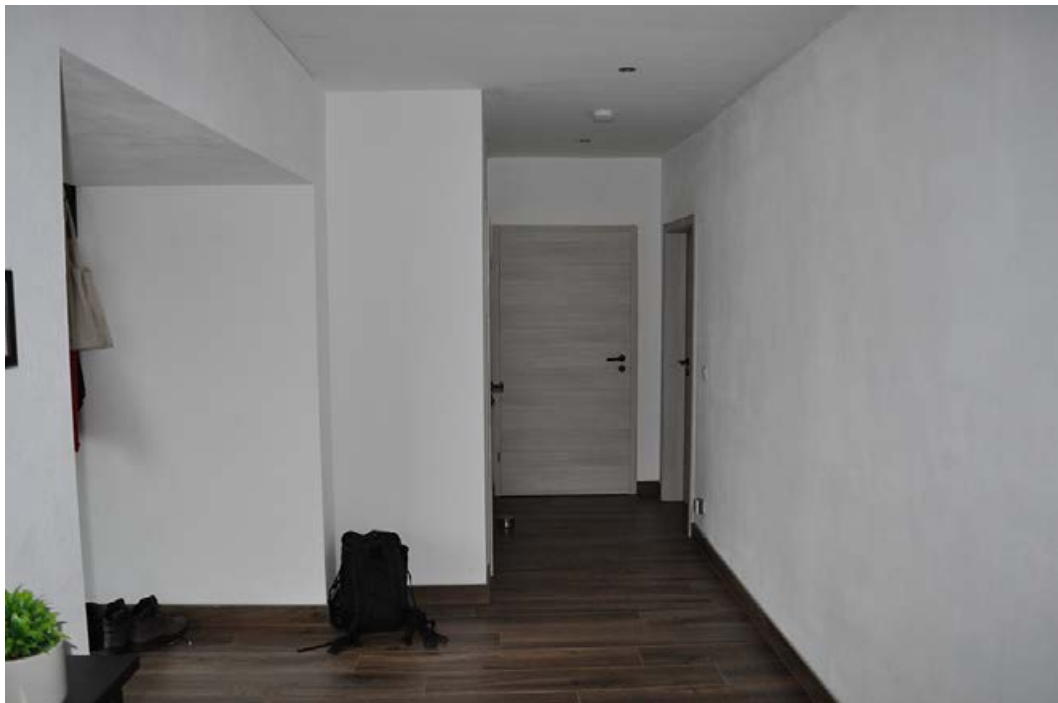
1.8 Garage



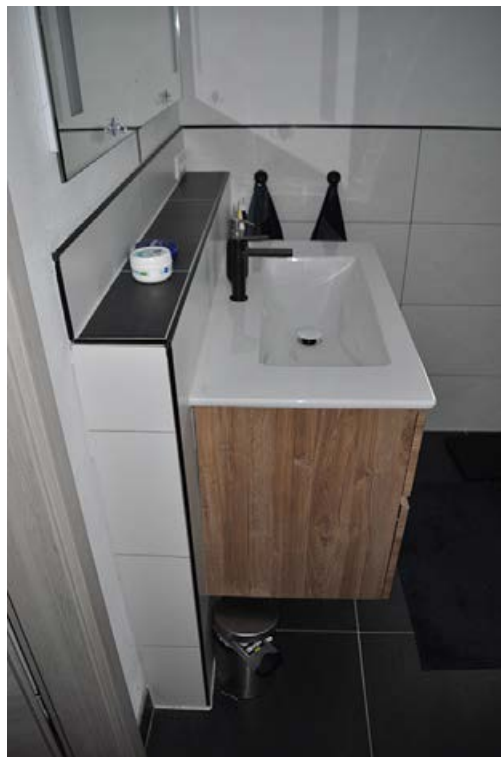
1.9 Terrasse Restarbeiten Fassade; fehlende Innenbänke



1.10 Diele Erdgeschoss



1.11 WC und Badezimmer Erdgeschoss



1.12 Dusche Badezimmer Erdgeschoss; Haustechnik Keller



1.13 Wohnraum Restarbeiten Boden; Innentreppe



1.14 Treppenanschluss Holzbalkendecke; Innenraum Dachgeschoss mit Restarbeiten



1.15 Innenraum Dachgeschoss mit Restarbeiten



1.16 Innenraum Dachgeschoss mit Restarbeiten



1.17 Kellerraum Nordost (Feuchtigkeitsspuren)



1.18 Kellerraum Südost (Feuchtigkeitsspuren)



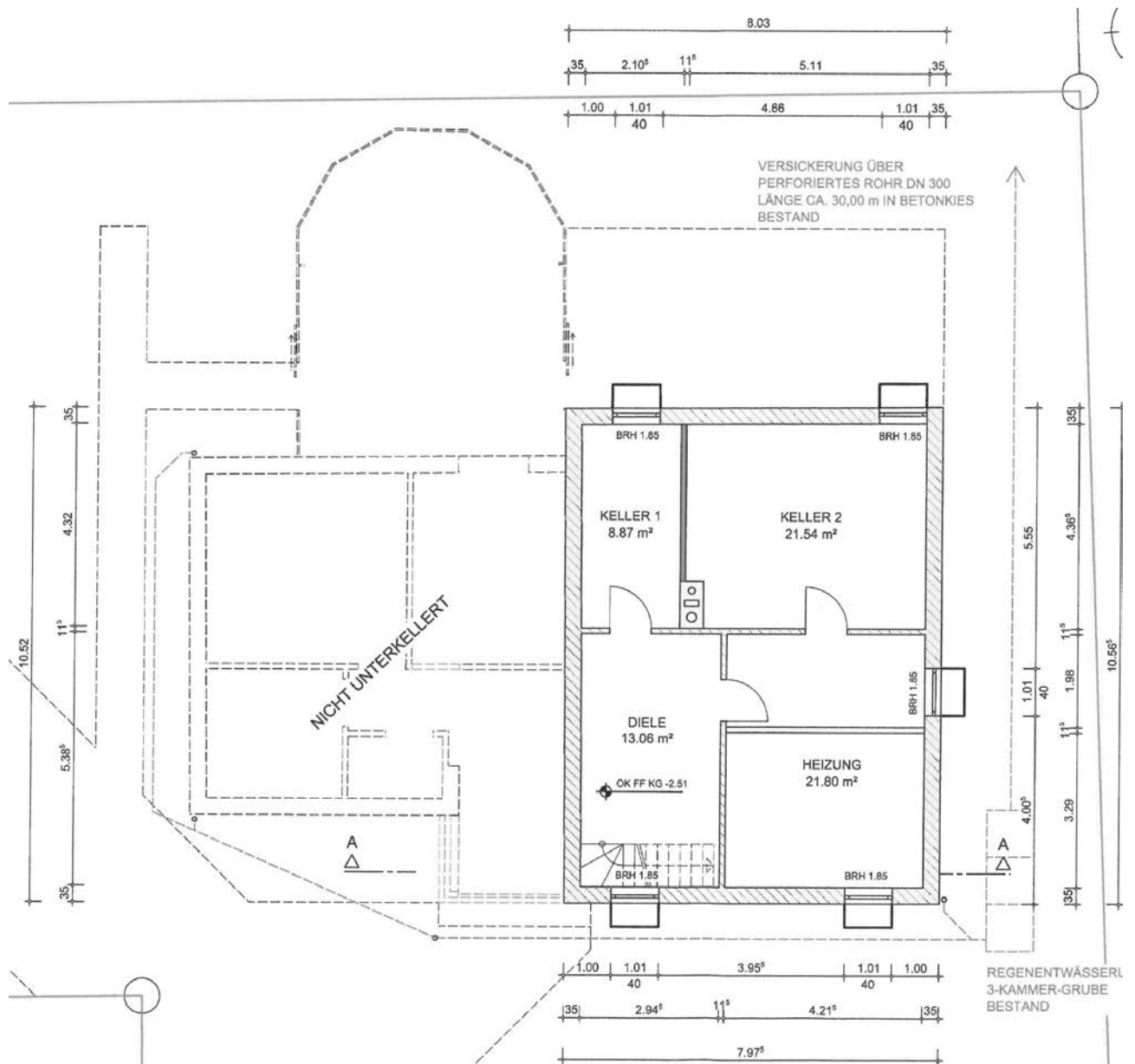
1.19 Südwest (Feuchtigkeitsspuren)



2 Zeichnungen und Pläne

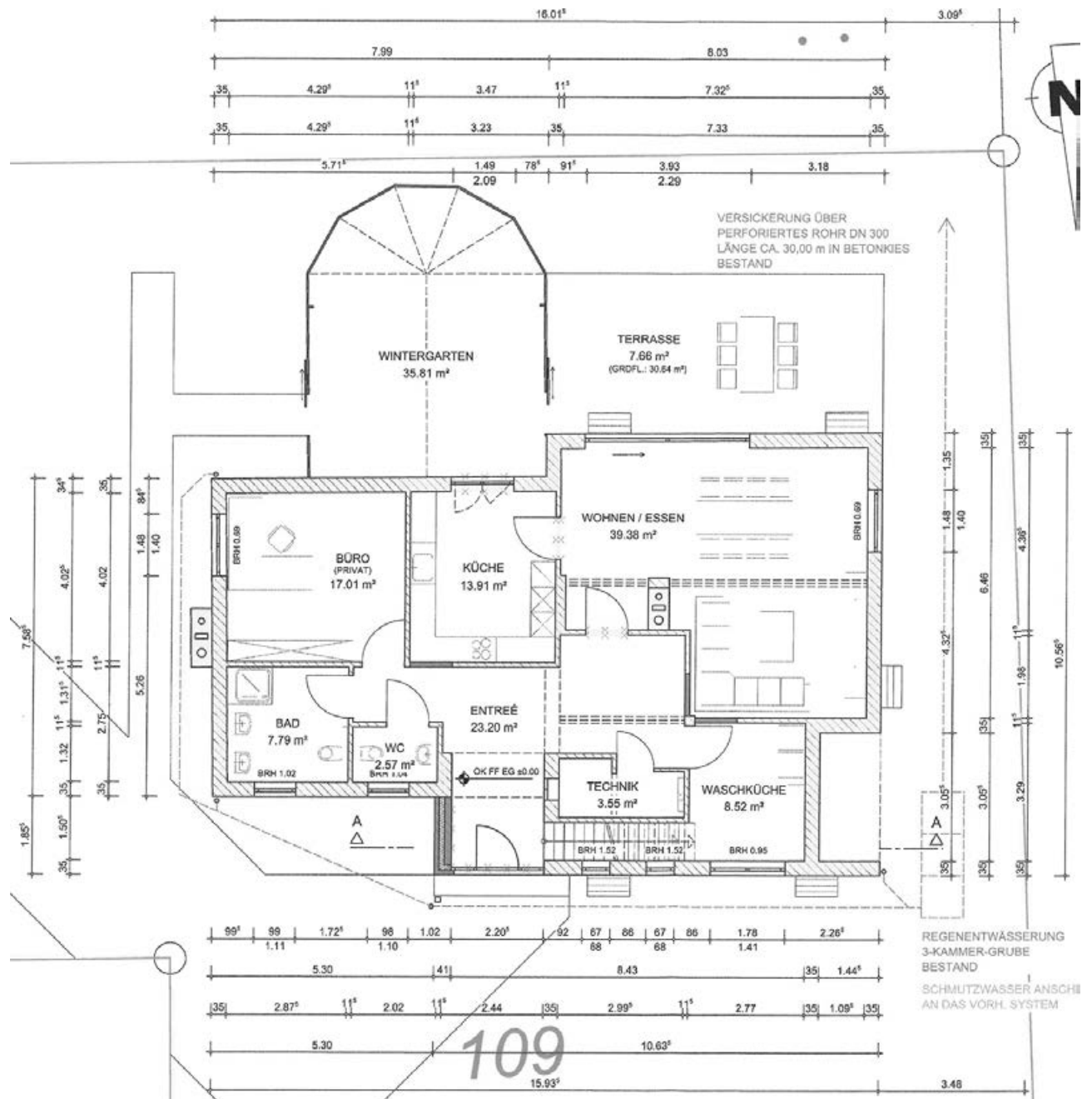
2.1 Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus

(Quelle: Bauakte, nur zur Übersicht!)



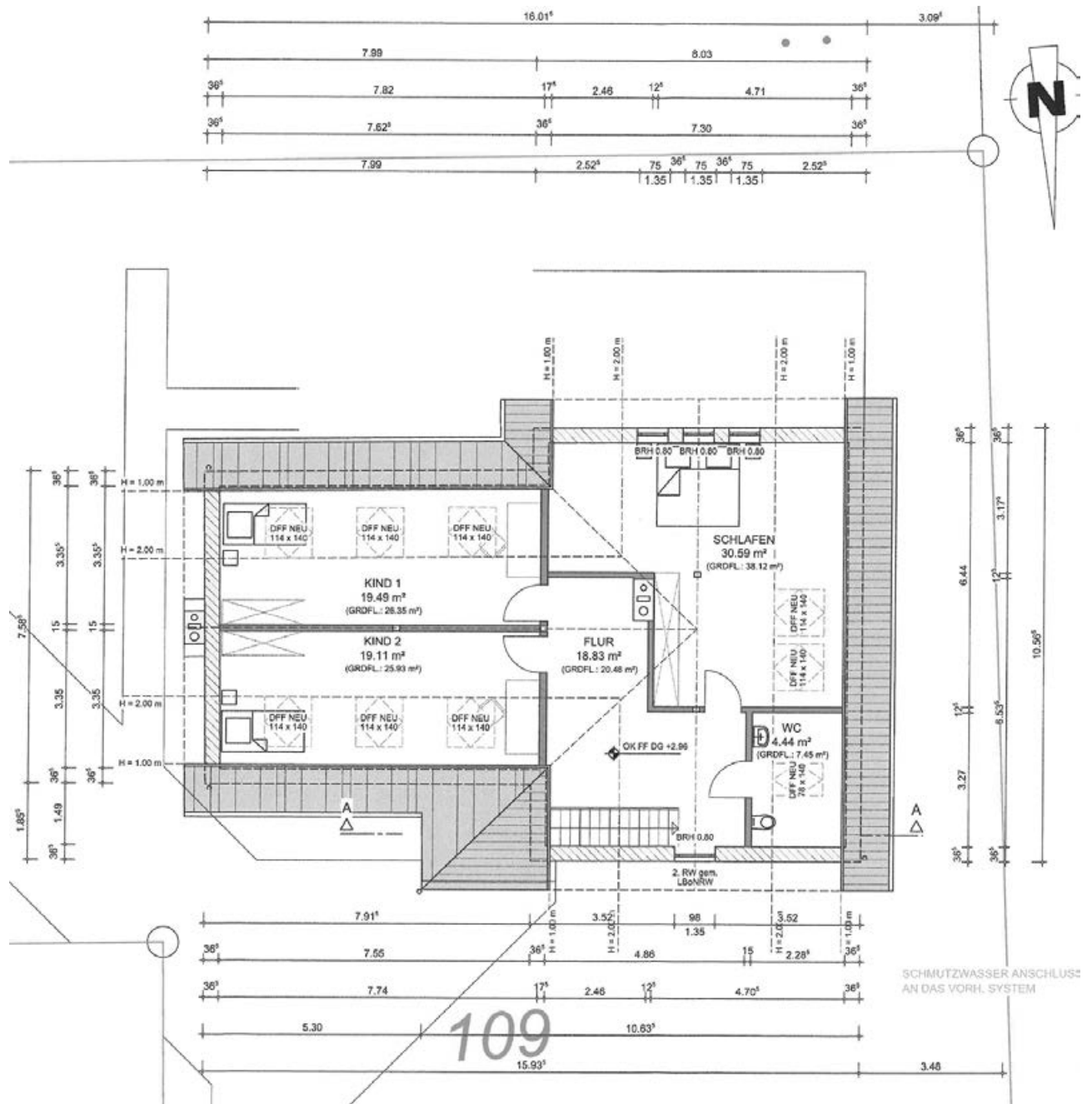
2.2 Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus

(Quelle: Bauakte, nur zur Übersicht!)



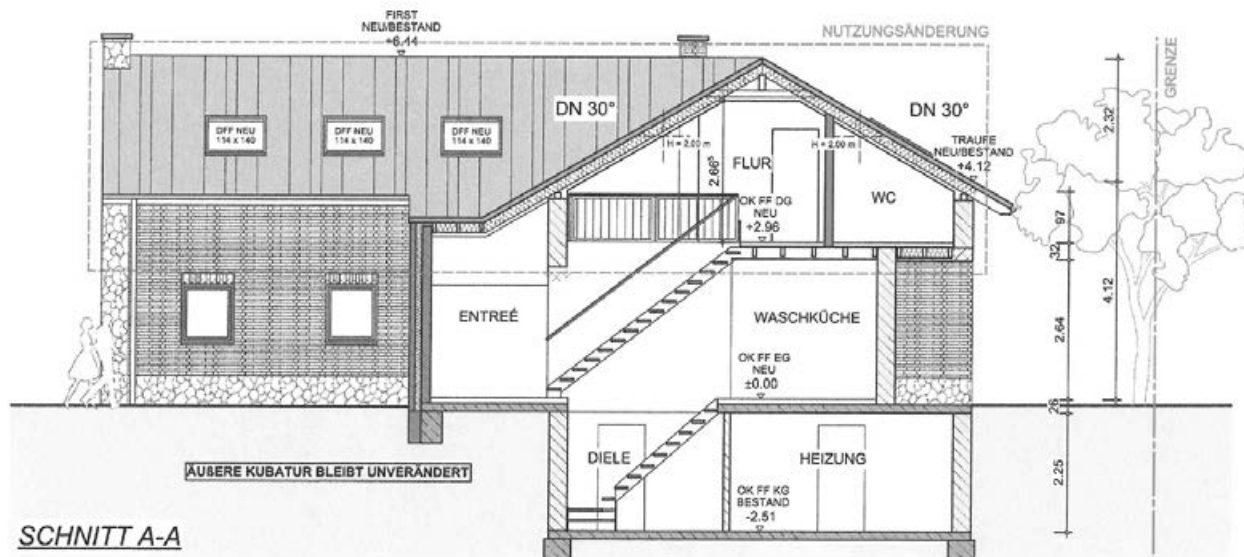
2.3 Grundriss Dachgeschoss Wohnhaus (Planung)

(Quelle: Bauakte, nur zur Übersicht!)



2.4 Gebäudeschnitt / Ansicht

(Quelle: Bauakte, nur zur Übersicht!)



2.5 Katasterplan (Größe hier unmaßstäblich)

