



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit

**zwei Mehrfamilienhäusern und einer Scheune bebaute Grundstück
in 41844 Wegberg, Alte Landstraße 149/151**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
30.10.2023 ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grund-
buchs ermittelt mit rd.

494.000,- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	12
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Mehrfamilienhaus Haus Nr. 149	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.2.4.1	Vorbemerkung.....	15
3.2.4.2	Wohnung im EG.....	15
3.2.4.3	Wohnung im OG	16
3.2.4.4	Einheit im DG (nur nachrichtlich).....	18
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
3.3	Zweifamilienhaus Haus Nr. 151.....	19
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	19
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	20
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	20
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand	21
3.3.4.1	Vorbemerkung.....	21
3.3.4.2	Wohnung Erdgeschoss	21
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	22
3.4	Scheune.....	23
3.4.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	23
3.4.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	23
3.5	Nebengebäude.....	23
3.6	Außenanlagen.....	23

4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	24
4.1	Grundstücksdaten	24
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	24
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	24
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	24
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	25
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	25
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	25
4.2.2.2	Zur Bewertung des bebauten Grundstücks anwendbare Verfahren.....	26
4.3	Bodenwertermittlung	27
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	28
4.4	Ertragswertermittlung	29
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	30
4.4.3	Ertragswertberechnung	32
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	33
4.5	Verkehrswert.....	36
4.5.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs	36
4.5.2	Belastung durch das Wegerecht	37
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	40
6	Verzeichnis der Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Scheune
Objektadresse:	Alte Landstraße 149/151 41844 Wegberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Wegberg, Blatt 7014, lfd. Nr. 6; Grundbuch von Wegberg, Blatt 7014, lfd. Nr. BV 7/zu 6; Grundbuch von Wegberg, Blatt 7014, lfd. Nr. BV 8/zu 6
Katasterangaben:	Gemarkung Wegberg, Flur 3, Flurstück 397 (1.221 m²); Wegerecht an dem Grundstück Flur 3 Nr. 398. Eingetragen im Grundbuch von Wegberg Blatt 1340 A Abteilung II Nr. 3; Baubeschränkung an dem Grundstück Flur 3 Nr. 398. Eingetragen im Grundbuch von Wegberg Blatt 1340 A Abteilung II Nr. 4

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz - Zwangsversteigerungsverfahren - Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz Auftrag vom 09.05.2023 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	--

Eigentümer:

- Antragsteller -

- Antragsgegnerin -

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft		
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2023 Tag der Ortsbesichtigung		
Qualitätsstichtag:	30.10.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag		
Tag der Ortsbesichtigung:	30.10.2023		
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Wohneinheit im Obergeschoss des Zweifamilienhauses mit der Hausnummer 151 und die Garage konnten nicht von innen besichtigt werden.		
Teilnehmer am Ortstermin:			
	ständige	sowie der Sachver-	

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2023;

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

- Mieterliste mit Wohnflächenangabe vom 02.10.2023;
- Angabe zur Miete für die Wohnung im Obergeschoss des Hauses Nr. 149 und einen Kfz-Stellplatz vom 30.10.2023;

Von der Antragsgegnerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Angabe zu den vereinbarten Mieten, mit Ausnahme der Wohnung im Obergeschoss des Hauses Nr. 149 und einem Kfz-Stellplatz, vom 19.12.2023;

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 15.05.2023;
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte);
- Berechnungen der Wohn- und Nutzflächen sowie des umbauten Raums;
- Fortführungsriß vom 16.01.1975;
- Fortführungsriß vom 25.03.1977;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 22.05.2023;
- Auskunft über den Beitragszustand vom 17.07.2023;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.05.2023;
- Auskunft über Wohnungsbindungen vom 24.05.2023;
- Auskunft zum Verlauf der Kanalleitung vom 20.12.2023;
- Auskunft zu Grunddienstbarkeiten vom 03.11.2023;
- Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht der Stadt Wegberg am 16.05.2023;
- Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Wegberg am 16.05.2023;
- Bewilligung UR-Nr. 1795/1974 vom 21.11.1974, Notar Uwe Lukowsky, Wegberg;
- Bewilligung UR-Nr. 1397/1975 vom 06.05.1975, Notarassessor H.J. Heinen, als amtlich bestellter Vertreter des Notars Uwe Lukowsky, Wegberg;
- Mietspiegel für die Stadt Wegberg, Stand: 01.07.2021;
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Heinsberg.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bei Hindernissen wird gebeten, das Gutachten nach dem äußeren Eindruck und anhand von zugänglichen Unterlagen zu fertigen.

Bitte stellen Sie fest, wer das Objekt bewohnt, ggf. ob und an wen (vollständige Anschrift) es z. Zt. vermietet bzw. verpachtet ist.

Zu dem Versteigerungsobjekt gehörendes bewegliches Zubehör ist mitzubewerten. Falls Sie zu einer Bewertung des Zubehörs nicht in der Lage sein sollten, werden Sie gebeten, dies mitzuteilen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Kreis: Heinsberg

Ort und Einwohnerzahl: Wegberg (ca. 29.900 Einwohner);
Stadtteil Klinkum

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Landeshauptstadt:
Düsseldorf (ca. 46,9 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 221 (ca. 2,4 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
BAB 46 (ca. 9,4 km entfernt)

Bahnhof:
Wegberg (ca. 4,4 km entfernt)

Flughafen:
Düsseldorf (ca. 48,1 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern;
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,7 km entfernt;
Grundschulen ca. 2,5 km, weiterführende Schulen ca. 2,7 km und Ärzte ca. 2,8 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,8 km entfernt;
mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal

Topografie:

eben;
Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

mittlere Breite:
ca. 22 m;

mittlere Tiefe:
ca. 55 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1.221 m²;

Bemerkungen:
regelmäßige Grundstücksform;
Übertiefe

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Das Objekt liegt an einer von der Alten Landstraße abgehenden Privatstraße, Alte Landstraße: überörtliche Verbindungsstraße, klassifizierte Straße (Landesstraße 367); Straße mit mäßigem Verkehr, Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein und Gehwegplatten; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung ; Überbau eines Gebäudes auf Flurstück 712 auf das Bewertungsobjekt um rd. 1 m ²
Anmerkung:	Der Überbau wird als nicht wertrelevant beurteilt.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 22.05.2023 liegen dort zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen für das Bewertungsobjekt vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit Neu- oder Altlasten belastet ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen durch Fachleute des entsprechenden Sachgebiets vornehmen zu lassen. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Rechte:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2023 vor.

Hiernach bestehen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Wegberg, Blatt 7014 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 7/zu lfd. Nr. 6:

Wegerecht an dem Grundstück Flur 3 Nr. 398. Eingetragen im Grundbuch von Wegberg Blatt 1340 A Abteilung III Nr. 3.

Lfd. Nr. 8/zu lfd. Nr. 6:

Baubeschränkung an dem Grundstück Flur 3 Nr. 398. Eingetragen im Grundbuch von Wegberg Blatt 1340 A Abteilung II Nr. 4.

Gemäß Auskunft des Amtsgerichts Erkelenz vom 03.11.2023 ist in den jeweiligen Grundbüchern, in denen die benachbarten Flurstücke 217 und 723 verzeichnet sind, jeweils noch ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Bewertungsobjekts und zu Lasten der vorgenannten Flurstücke durch Eintragung entsprechender Grunddienstbarkeiten dinglich gesichert.

Ebenso ist in den jeweiligen Grundbüchern, in denen die benachbarten Flurstücke 398, 625, 626, 745, 744, 404 verzeichnet sind, jeweils noch eine Grunddienstbarkeit, Recht zur Verlegung und Betreibung von Versorgungsleitungen, zu Lasten der vorgenannten Flurstücke und zu Gunsten des Bewertungsobjekts eingetragen.

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.05.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wegberg, Blatt 7014 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr. 1 zu lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wegberg Flur 3 Nr. 398 (Blatt 1340 A). Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. November 1974 (Notar Lukowsky, Wegberg, UR-Nr. 1795/74) und 6. Mai 1975 (Notar Lukowsky, Wegberg, UR.-Nr. 1397/75) eingetragen am 4. Juli 1975. Das Recht ist im Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt. Mit dem belasteten Grundstück von Wegberg Blatt 0202 A hierher übertragen am 1. April 1996.

Lfd. Nr. 8 zu lfd. Nr. 6 des Bestandsverzeichnisses:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 9/23). Eingetragen am 12.04.2023.

Anmerkung:	Aufgrund der Besonderheiten bei Zwangsversteigerungsverfahren bleibt die vorgenannte Belastung in Abt. II des Grundbuchs bei der Bewertung zunächst unberücksichtigt, d.h. es wird diesbezüglich Lastenfreiheit unterstellt. Zunächst wird daher der Verkehrswert ohne Belastung durch die Grunddienstbarkeit und anschließend der Wert einfluss der Belastung ermittelt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Wegberg vom 24.05.2023 liegen für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindungen vor. Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 20.12.2023 verläuft der Kanal des Bewertungsobjekts über das benachbarte Flurstück 217. Eine dingliche Sicherung hierzu konnte nicht festgestellt werden. Inwieweit dieser Kanal dennoch Bestandsschutz genießt, konnte diesseits nicht geklärt und kann auch nicht beurteilt werden, da hierzu gegebenenfalls eine rechtliche Würdigung erforderlich ist, die vom Unterzeichner nicht erbracht werden kann. Zur Ermittlung des Verkehrswerts wird eine gesicherte Kanalleitung unterstellt. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 22.05.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Gemäß Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Wegberg am 16.05.2023 besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag im Denkmalschutzregister der Stadt Wegberg.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht festgestellt werden.

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

Dies gilt jedoch nicht für den zu Wohnzwecken erfolgten Ausbau des Dachgeschosses von Haus Nr. 149 als selbständige Wohneinheit. Gemäß den Unterlagen in der Bauakte liegt hierzu nicht nur keine Genehmigung vor, sondern wurden ein solcher Ausbau und die dementsprechende Nutzung ausdrücklich untersagt. Dementsprechend erfolgten sowohl der Ausbau als auch die zum Wertermittlungsstichtag vorhandene Nutzung des Dachgeschosses von Haus Nr. 149 entgegen der baubehördlichen Genehmigung.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Scheune bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 7 Stellplätze und 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

Bauschäden bzw. -mängel über die im Gutachten angegebenen hinaus bestehen gemäß Angabe der Eigentümer beim Ortstermin nicht.

3.2 Mehrfamilienhaus Haus Nr. 149

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	zum Wertermittlungsstichtag Dreifamilienhaus (unzulässig), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; (widerrechtlich) ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut; mit zweigeschossigem Anbau
Baujahr:	1949 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	1996 teilweise modernisiert (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk; Giebelseite verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Gewölbedecke aus Ziegelstein
Treppenhaus:	gepflegt; <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; zum DG Stahlkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Eisengeländer, Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung für beide Häuser, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1992; Niedertemperatur-Heizkessel; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.4.1 Vorbemerkung

Nachstehend werden die Raumausstattungen und der Ausbauzustand der Wohneinheiten beschrieben. Dies erfolgt auch für die entgegen der baurechtlichen Erlaubnis zu einer selbständigen Einheit ausgebauten und zu Wohnzwecken genutzten Räume im Dachgeschoss. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Beschreibung rein nachrichtlich erfolgt. Dabei dienen Angaben zur Nutzung von Räumen lediglich deren Identifikation. Hiermit ist keine Aussage zur Genehmigungssituation und/oder -fähigkeit verbunden. Diese wird aufgrund der Aktenlage als nicht gegeben beurteilt.

3.2.4.2 Wohnung im EG

Bodenbeläge	
Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit Laminat, Fliesen; Terrasse: Betonverbundpflaster
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Diele:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Wandbekleidungen	
Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Küche:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten; Fliesenspiegel, an Objektwand
Diele:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Bad:	Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Deckenputz mit Anstrich
Küche:	Deckenputz mit Raufaser mit Anstrich
Diele:	Deckenputz mit Anstrich
Bad:	Gipskartonplatten mit Raufaser mit Anstrich
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen; bessere Schlösser und Beschläge; Stahlzargen

Sanitäre Installation

Bad:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, Waschma- schinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.4.3 Wohnung im OG**Bodenbeläge**

Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit PVC, Laminat
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Diele:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen

Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Küche:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten, Fliesen- spiegel, an Objektwand
Diele:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Bad:	Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Deckenputz mit Anstrich, Holzwerkstoffplatten
Küche:	Gipskartonplatten mit Raufaser mit Anstrich
Diele:	Deckenputz mit Anstrich
Bad:	Kunststoffpaneele
Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen

Sanitäre Installation

Bad:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, Waschma- schinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.4.4 Einheit im DG (nur nachrichtlich)

Bodenbeläge

Räume:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen

Wandbekleidungen

Räume:	Gipskartonplatten mit einfachen Tapeten
Küche:	Gipskartonplatten mit einfachen Tapeten, Fliesenspiegel, an Objektwand
Bad:	Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Räume:	Gipskartonplatten mit Raufaser mit Anstrich
Küche:	Gipskartonplatten mit Raufaser mit Anstrich
Bad:	Kunststoffpaneele

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; einfache Beschläge
----------	---

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Innentüren:</u> einfache, glatte Türen; bessere Schlösser und Beschläge; Holzzargen
--------	---

Sanitäre Installation

Bad:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster
------	---

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
--------------------------	-----------------

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
--------------------	-----------------------------------

Bauschäden und Baumängel (werden wegen widerrechtlichem Ausbau nicht berücksichtigt):	• Die Zarge der Eingangstüre ist schadhaft • Die Bodenfliesen im Bad sind stellenweise lose bzw. nicht vollflächig verklebt
---	---

Grundrissgestaltung:	individuell
----------------------	-------------

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Kellerlichtschächte massiv
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Es bestehen Feuchtigkeitsschäden an den Kellerwänden und an der Gebäudeecke zum Hof
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Zweifamilienhaus Haus Nr. 151

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; nicht unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut; mit eingeschossigem Anbau
Baujahr:	1949 (gemäß sachverständiger Schätzung)
Modernisierung:	1996 teilweise modernisiert (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Westseite und Nordgiebelseite Klinkermauerwerk; Ostseite verputzt und gestrichen, Klinkermauerwerk; Südgiebelseite verputzt und gestrichen, Kunstschieferplatten

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk, Südgiebelseite mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken, Trägerkappendecke; Dämmung der obersten Geschossdecke in baujahrsentsprechender Ausführung vorhanden
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Der Dachraum ist nicht begehbar, aber zugänglich; Die Dachflächen sind nicht gedämmt

3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	über Haus-Nr. 149
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	im Erdgeschoss zentral über Heizung, im Obergeschoss Durchlauferhitzer (Elektro)

3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.4.1 Vorbemerkung

Die Wohnung im Obergeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden. Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird davon ausgegangen, dass diese Wohnung ausstattungs- und zustandsgleich wie die Wohnung im Erdgeschoss ist.

3.3.4.2 Wohnung Erdgeschoss

Bodenbeläge

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

Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit einfachen Tapeten
Küche:	Gipskartonplatten mit einfachen Tapeten, Fliesenspiegel, an Objektwand
Diele:	Gipskartonplatten mit einfachen Tapeten
Bad:	Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Deckenputz mit Raufaser mit Anstrich; Ziegelsteine geschlämmt mit Anstrich
Küche:	Ziegelsteine geschlämmt mit Anstrich
Diele:	Ziegelsteine geschlämmt mit Anstrich
Bad:	Kunststoffpaneele

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
----------	---

Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen; bessere Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
--------	---

Sanitäre Installation

Bad: einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;
eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss;
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitäröbekte, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

- ein Türblatt ist schadhaft
- ein Rollladengurt ist schadhaft

Grundrissgestaltung: individuell

3.3.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Überdachung für Fahrradabstellplatz

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist normal.

3.4 Scheune

3.4.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Scheune; eingeschossig; zweiseitig angebaut
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Eingang(sbereich):	Holzschiebetore
Dach:	<u>Dachform:</u> Pultdach Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.5 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, massiv, Lamellenrolltor mit elektrischem Antrieb, Betonboden, Stromanschluss, Dach aus Holz mit Ziegeleindeckung)

3.6 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Scheune bebaute Grundstück in 41844 Wegberg, Alte Landstraße 149/151 zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wegberg	7014	6	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wegberg	3	397	1.221 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wegberg	7014	BV 7/zu 6

Wegerecht an dem Grundstück Flur 3 Nr. 398. Eingetragen im Grundbuch von Wegberg Blatt 1340 A Abteilung II Nr. 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wegberg	7014	BV 8/zu 6

Baubeschränkung an dem Grundstück Flur 3 Nr. 398. Eingetragen im Grundbuch von Wegberg Blatt 1340 A Abteilung II Nr. 4

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Ein nach Möglichkeit durchzuführendes zweites Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Plausibilitätsprüfung). Es kann jedoch nur beim Vorliegen aller verfahrensspezifischen „*erforderlichen Daten*“ ein zweites Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Abs. 1 Satz 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt –, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die vorzunehmende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Zur Bewertung des bebauten Grundstücks anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren (gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 21)

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des bebauten Grundstücks ist im vorliegenden Fall **nicht möglich**, weil

- keine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist und auch
- keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des bebauten Grundstücks zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Die **Anwendung des Sachwertverfahrens** ist **nicht möglich**, da für das zu bewertende Grundstück **keine Sachwertfaktoren bekannt** sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das Sachwertverfahren (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Sachwertfaktors (Kaufpreise: Substanzwerte) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Bodenwert/Lage, Substanzwert; aber auch Miet- und Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und Wertunterschiede bewirken.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **200,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	30.10.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	1.221,00 m ²
Grundstückstiefe	=	55 m
Himmelsrichtung	=	Süden

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 200,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	30.10.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	200,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		1.221,00	×	1,00
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	×	1,00
Vollgeschosse	I-II	II	×	1,00
Tiefe (m)	35	55	×	0,84
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	×	1,00
Himmelsrichtung		Süden	×	1,05
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	176,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		–	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	176,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	176,40 €/m²
Fläche		×	1.221,00 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	215.384,40 € <u>rd. 215.384,00 €</u>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2023 insgesamt **215.384,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Grundstück aufgrund der Größe ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in fiktive Bewertungsteilbereiche (Vorderland/Hinterland) aufgeteilt. Gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg bezieht sich der Bodenrichtwert auf Grundstücke mit einer Tiefe bis zu 35m. Für darüberhinausgehende Flächen ist, sofern sie nicht zusätzlich bebaut werden können, nur noch ein geringerer Bodenwert anzusetzen. Vorliegend sind die darüberhinausgehenden Flächen aber zusätzlich bebaut. Die erforderliche Grundstücksfläche (Vorderland) wird daher mithilfe der in reinen und allgemeinen Wohngebieten üblichen GRZ von 0,4 ermittelt. Danach ergibt sich eine für die vorhandene Bebauung erforderliche Vorderlandfläche von rd. 1.000 m².

Der (relative) Bodenwert wird sodann ermittelt aus dem Wert des Vorderlandgrundstücks mit rd. 1.000 m² und eines Hinterlandgrundstücks (Hausnahes Gartenland) mit 221 m² Größe. Für das Vorderland wird der entsprechende Bodenrichtwert angehalten. Das Hinterland wird mit dem Wert für Gartenland (gem. Angaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg 10 – 15 % (i. M. 12 %) des Vorderlandwertes) bewertet. Hieraus ergibt sich ein Umrechnungskoeffizient von rd. 0,84.

E2

Gemäß den in [3] angegebenen und zur Anwendung empfohlenen Umrechnungskoeffizienten

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der (Ertrags)Wert der **baulichen und sonstigen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „Wert der baulichen und sonstigen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche (und sonstige) Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Haus Nr. 149	Wohnung EG	86,68		5,13	445,00	5.340,00
	Wohnung OG	86,76		6,44	559,00	6.708,00
Zweifamilienhaus Haus Nr. 151	Wohnung EG	71,61		5,52	395,00	4.740,00
	Wohnung OG	90,00		4,99	449,00	5.388,00
Scheune	Lager EG	111,68		-	0,00	0,00
Garage	Garage EG		1,00	35,00	35,00	420,00
	Kfz.-Stellplatz EG		1,00	30,00	30,00	360,00
	Kfz.-Stellplatz EG		1,00	20,00	20,00	240,00
	Kfz.-Stellplätze EG		5,00	-	0,00	0,00
Summe		446,73	8,00		1.932,79	23.196,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus Haus Nr. 149	Wohnung EG	86,68		6,00	520,08	6.240,96
	Wohnung OG	86,76		6,00	520,56	6.246,72
Zweifamilienhaus Haus Nr. 151	Wohnung EG	71,61		5,75	411,76	4.941,12
	Wohnung OG	90,00		5,20	468,00	5.616,00
Scheune	Lager EG	111,68		2,50	279,20	3.350,40
Garage	Garage EG		1,00	35,00	35,00	420,00
	Kfz.-Stellplatz EG		1,00	20,00	20,00	240,00
	Kfz.-Stellplatz EG		1,00	20,00	20,00	240,00
	Kfz.-Stellplätze EG		5,00	20,00	100,00	1.200,00
Summe		446,73	8,00		2.374,60	28.495,20

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um -5.299,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohrertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		28.495,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	7.310,88 €
jährlicher Reinertrag	=	21.184,32 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,20 % von 215.384,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	6.892,29 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	14.292,03 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und n = 33 Jahren Restnutzungsdauer	×	20,199
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	288.684,71 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	215.384,00 €
vorläufiger Ertragswert	=	504.068,71 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	504.068,71 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	10.000,00 €
Ertragswert	=	494.068,71 €
	rd.	494.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die ausgewiesenen Wohnflächen wurden, bis auf nachstehende Ausnahme, den Angaben auf den in der Bauakte befindlichen Plänen des Architekten ungeprüft entnommen. Ein Aufmaß der Wohnungen wurde nicht erstellt.

Die für die Wohnung im Obergeschoss des Hauses Nr. 151 ausgewiesene Wohnfläche beruht auf Angaben des Antragstellers. Sie konnte nicht geprüft werden, da keine Innenbesichtigung möglich war.

Das zu Wohnzwecken ausgebaute und genutzte Dachgeschoss des Hauses Nr. 149 kann nicht berücksichtigt werden. In der Regel ist bei Fehlen einer entsprechenden Baugenehmigung zu prüfen, ob denn eine nachträgliche Legalisierung (Genehmigung) möglich erscheint. Dies muss vorliegend jedoch ausgeschlossen werden, da die Baubehörde bereits mit Erteilung der Baugenehmigung am 14.03.1996 zum Umbau des Hauses den Ausbau des Dachgeschosses ausdrücklich ausgeschlossen hat. Die Berücksichtigung der vorliegenden Ausbau-, Nutzungs- und Ertragssituation des Dachgeschosses bei der Ermittlung des Verkehrswertes wäre demzufolge nicht sachgerecht. Denn der durchschnittliche wirtschaftlich handelnde Marktteilnehmer wird bei seinen Kaufpreisüberlegungen die Gefahr des jederzeit möglichen Einschreitens der Baubehörde einkalkulieren.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück ortsüblich nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Stadt Wegberg

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet, wobei gegebenenfalls durchzuführende Modernisierungen als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die ausgewiesene Miete hat lediglich Modellcharakter und ist nicht geeignet als Begründung für ein Mieterhöhungsverlangen.

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden, zur Wahrung der Modellkonformität, die nach der im Grundstücksmarktbericht des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlichten Berechnungsmethode ermittelten Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt.

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.844,00
Instandhaltungskosten	----	----	4.783,00
Mietausfallwagnis	2,40	----	683,88
Summe			7.310,88 (ca. 26 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und Anlage 3 der Sachwertrichtlinie oder den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses entnommen.

Restnutzungsdauer

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird zunächst das in dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen – AGVGA-NRW – beschriebene Verfahren angewendet.

Aus der derart für jedes Gebäude getrennt ermittelten Restnutzungsdauer wird sodann eine einheitliche Restnutzungsdauer durch Gewichtung der jeweiligen Roherträge ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten quantifiziert.

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

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

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

Die innerhalb der Einheit im Dachgeschoss des Hauses Nr. 149 festgestellten Bauschäden und -mängel werden, soweit sie nicht für den Erhalt der Gebäudesubstanz relevant sind, nicht berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-10.000,00 €

4.5 Verkehrswert

Wegen der Besonderheiten bei Zwangsversteigerungsverfahren bleibt die in Kapitel 2.4 genannte Belastung in Abteilung II, lfd. Nr. 6 des Grundbuchs bei der Bewertung zunächst unberücksichtigt, d.h. es wird diesbezüglich Lastenfreiheit unterstellt. Zunächst wird daher der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II, lfd. Nr. 6 des Grundbuchs (Kap. 4.5.1) und anschließend der Wert der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastung ermittelt (Kap. 4.5.2).

4.5.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **494.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit zwei Mehrfamilienhäusern und einer Scheune bebaute Grundstück in 41844 Wegberg, Alte Landstraße 149/151

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wegberg	7014	6
Gemarkung	Flur	Flurstück
Wegberg	3	397

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wegberg	7014	BV 7/zu 6

Wegerecht an dem Grundstück Flur 3 Nr. 398. Eingetragen im Grundbuch von Wegberg Blatt 1340 A Abteilung II Nr. 3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Wegberg	7014	BV 8/zu 6

Baubeschränkung an dem Grundstück Flur 3 Nr. 398. Eingetragen im Grundbuch von Wegberg Blatt 1340 A Abteilung II Nr. 4

wird zum Wertermittlungstichtag 30.10.2023 ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs mit rd.

494.000,- €

in Worten: vierhundertvierundneunzigtausend Euro

geschätzt.

4.5.2 Belastung durch das Wegerecht

Auf dem Bewertungsobjekt (Flurstück 397) lastet gemäß Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 6 ein Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wegberg Flur 3 Nr. 398.

Gemäß der der Eintragung zugrundeliegenden Bewilligung des Wegerechts hat der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 398 das Recht, entlang der östlichen Grenze des Bewertungsgrundstücks in einer Breite von 3,50 Metern zu gehen und zu fahren, und zwar auch mit Personenkraftwagen.

Zur Bewertung der Belastung des Bewertungsobjekts durch das Wegerecht ist eine Beurteilung der damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteile für den Belasteten erforderlich. Nach [9] sind vergleichbare wirtschaftliche Nachteile wie vorliegend als gering einzustufen, wenngleich der vom Wegerecht eingenommene Teil des Gesamtgrundstücks etwa dem in [9] genannten Grenzwert (<15%) entspricht. Der Werteinfluss ist danach mit rd. 3 % des Gesamtbodenwerts zu veranschlagen.

Der **Werteinfluss** durch die Belastung des Bewertungsobjekts mit dem Durchgangs- und Durchfahrtsrecht wird daher zum Wertermittlungstichtag 30.10.2023 mit rd.

6.500,00 EUR €

in Worten: sechstausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation bei der Ortsbesichtigung.

Das Gutachten umfasst 40 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.

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

Das Gutachten wurde **6-fach ausgefertigt**:

5 Ausfertigungen für das Amtsgericht Erkelenz

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

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

Mönchengladbach, den 5. Januar 2024

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

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

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 21:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

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

VW-RL:

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

BGB:

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

GEG:

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

WoFIV:

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

WMR:

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

ZVG:

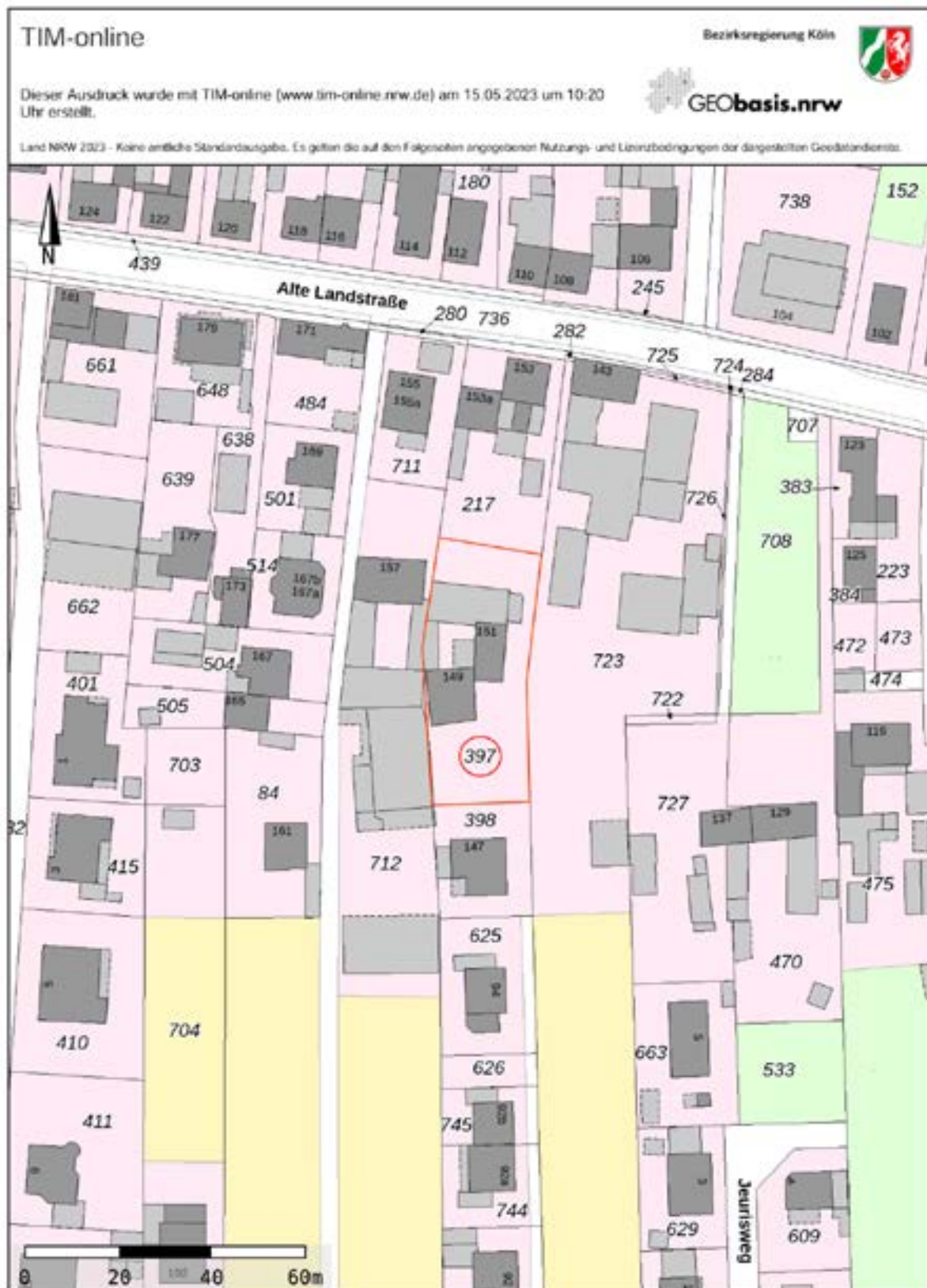
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

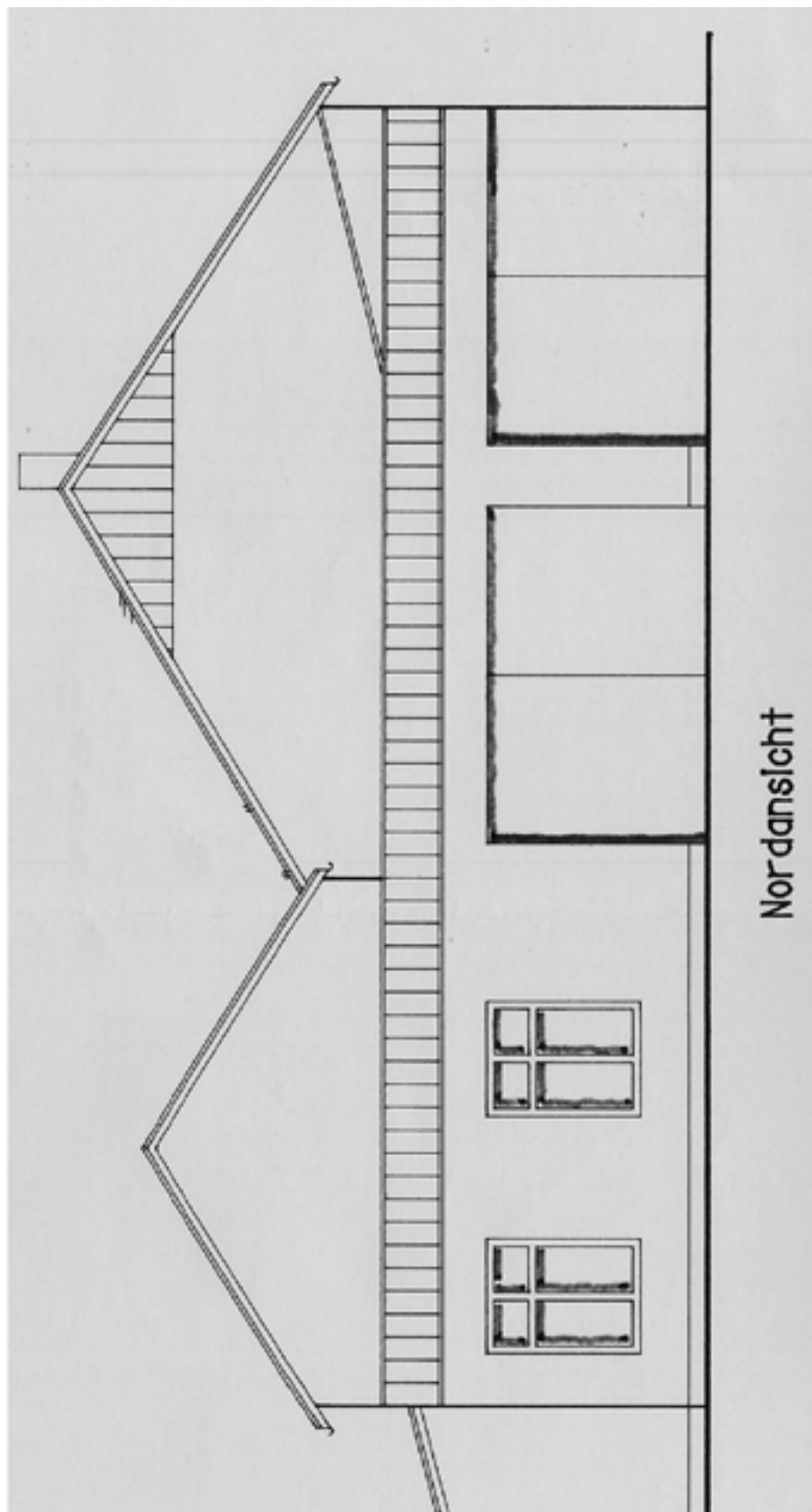
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

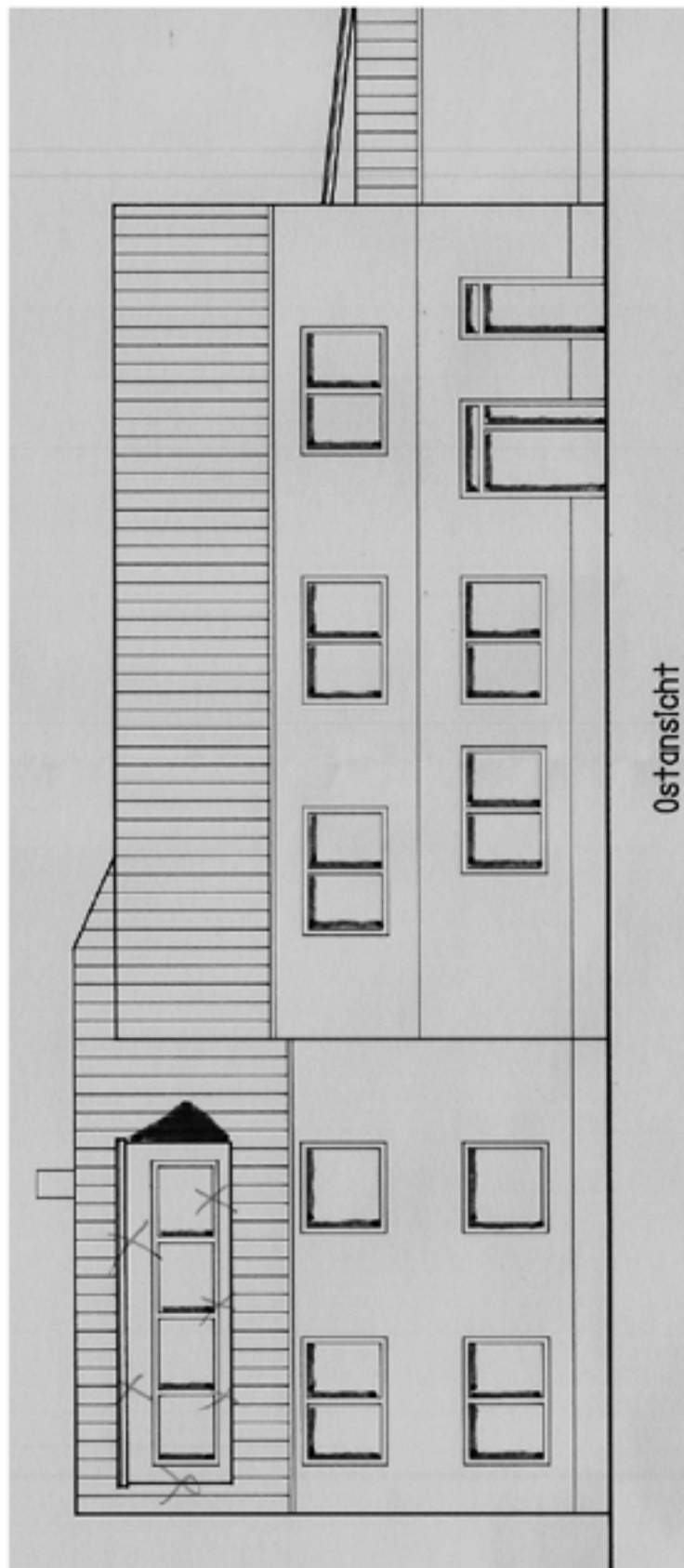
- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
- [7] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- [8] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen
- [9] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

6 Verzeichnis der Anlagen

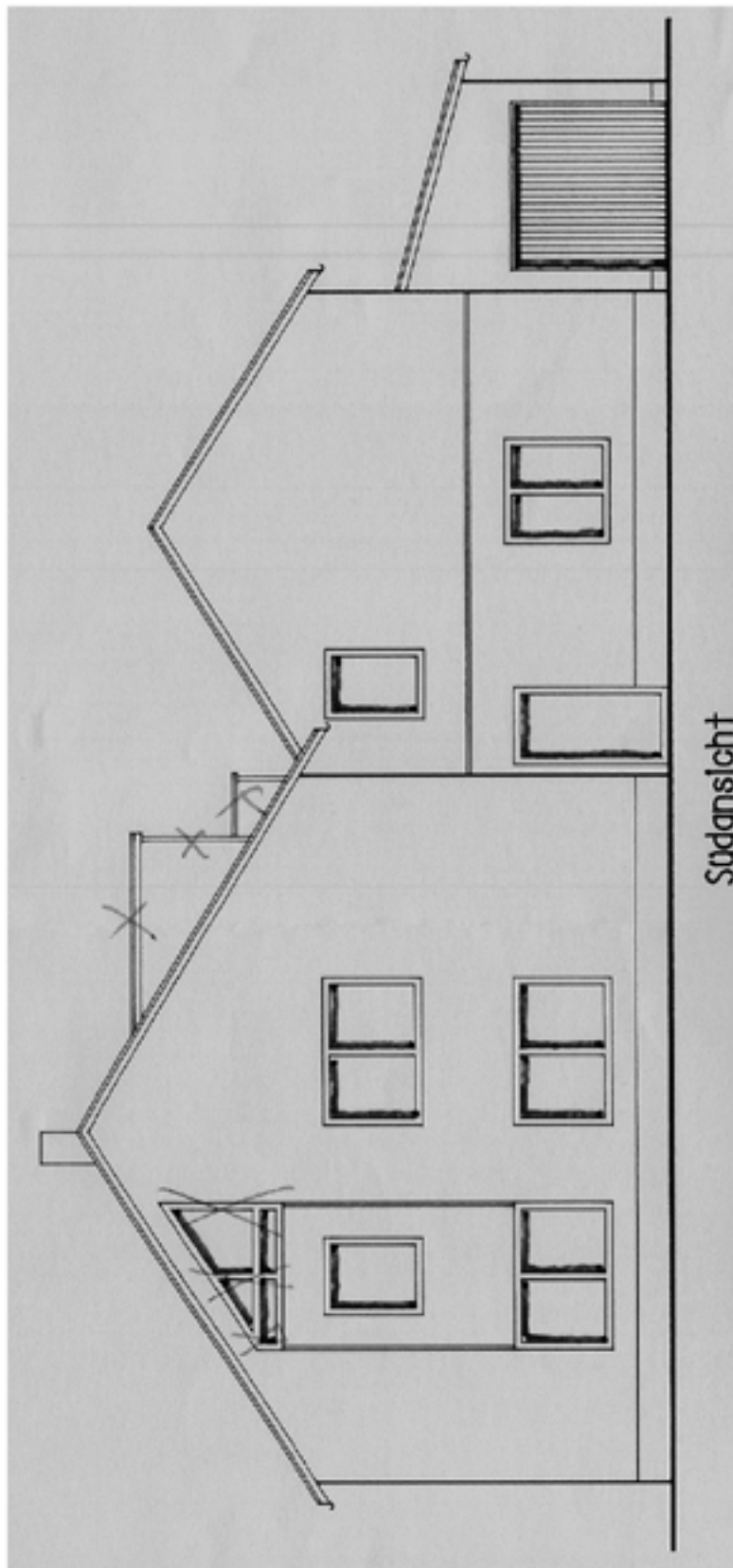
- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 3: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 4: Anliegerbescheinigung
- Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Fotodokumentation

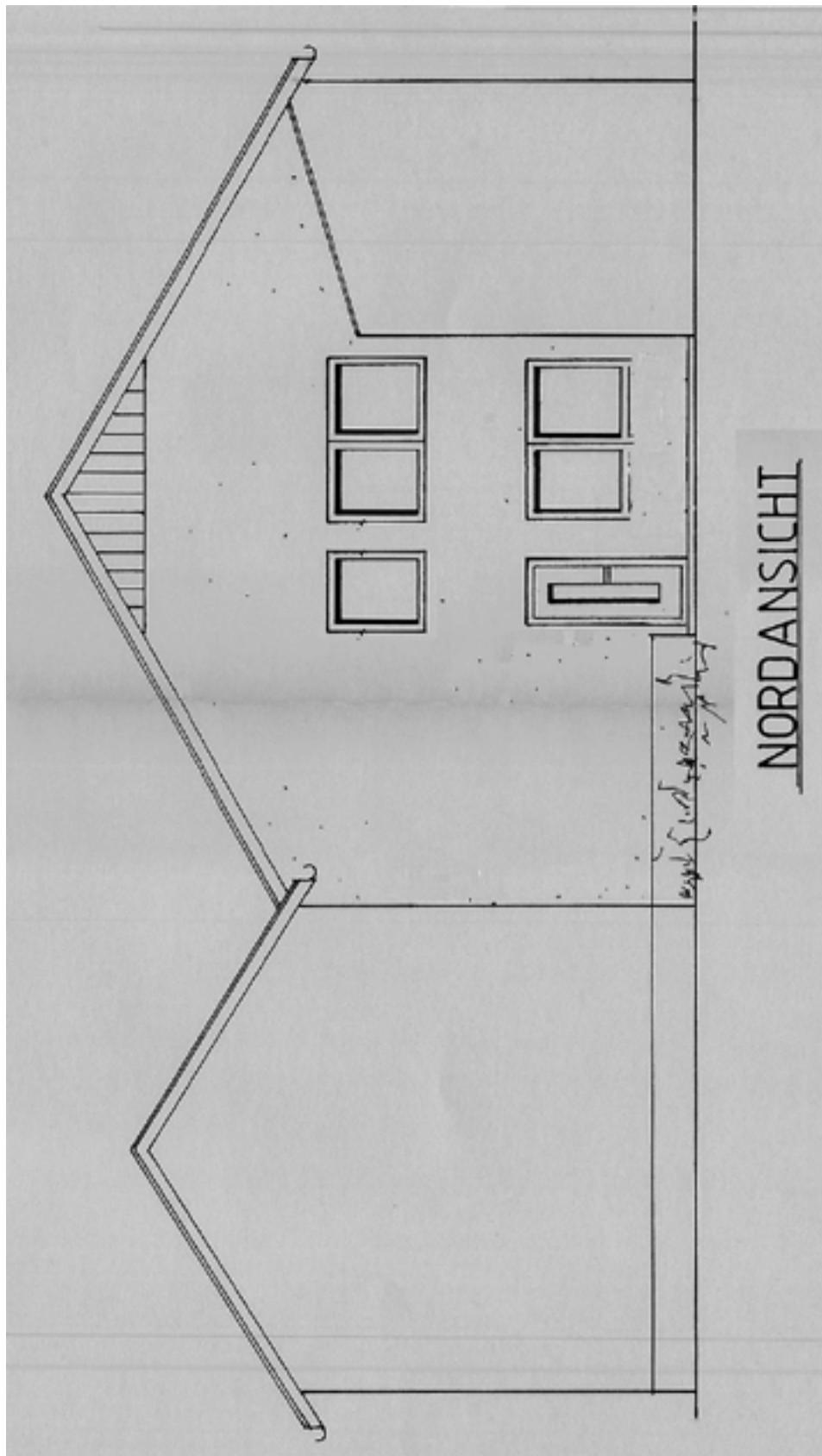
Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

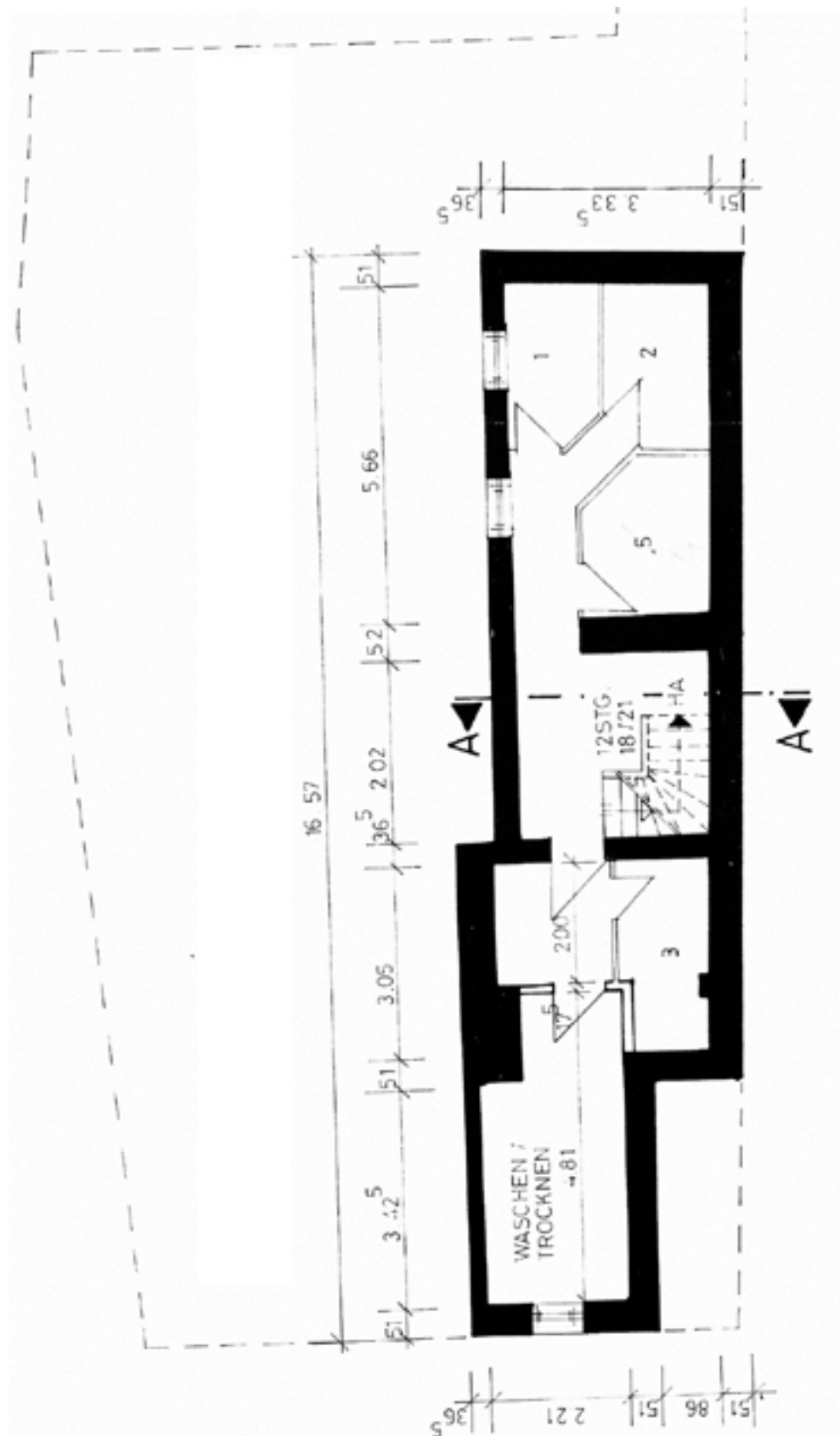
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

UEN JACKAUSCH
d. TELER v. 12.3.96

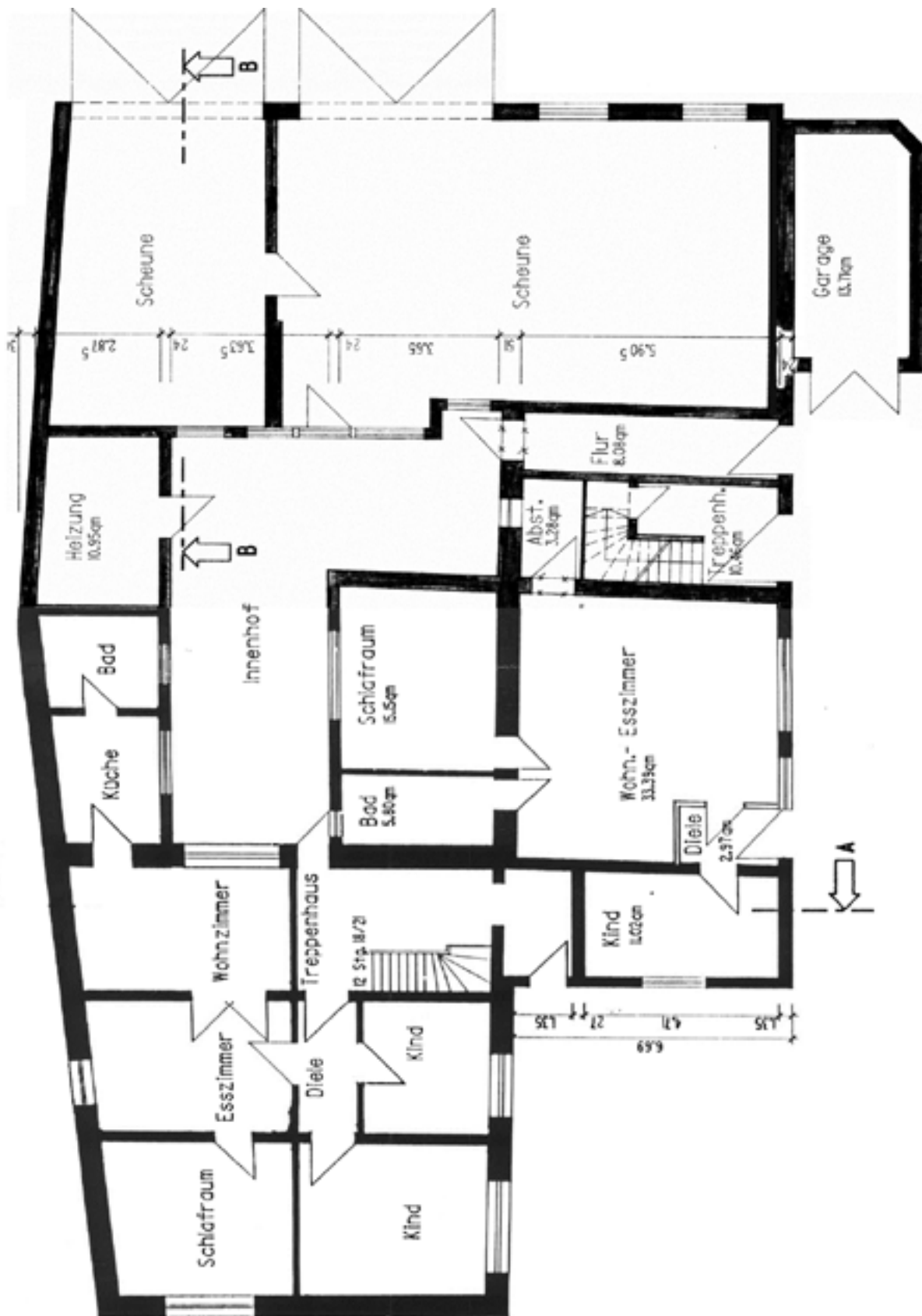
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

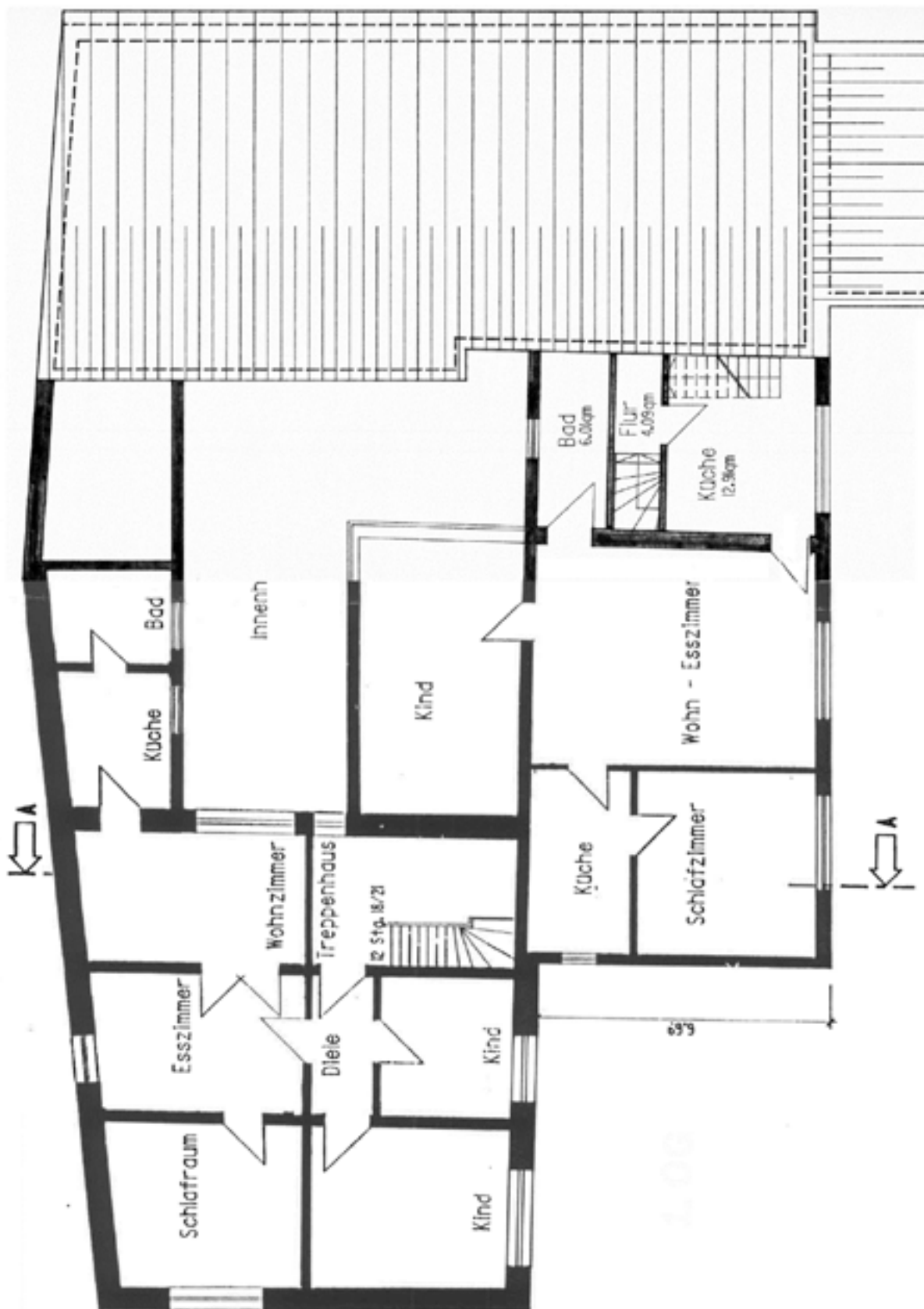
Hofansicht Nord Haus 149

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

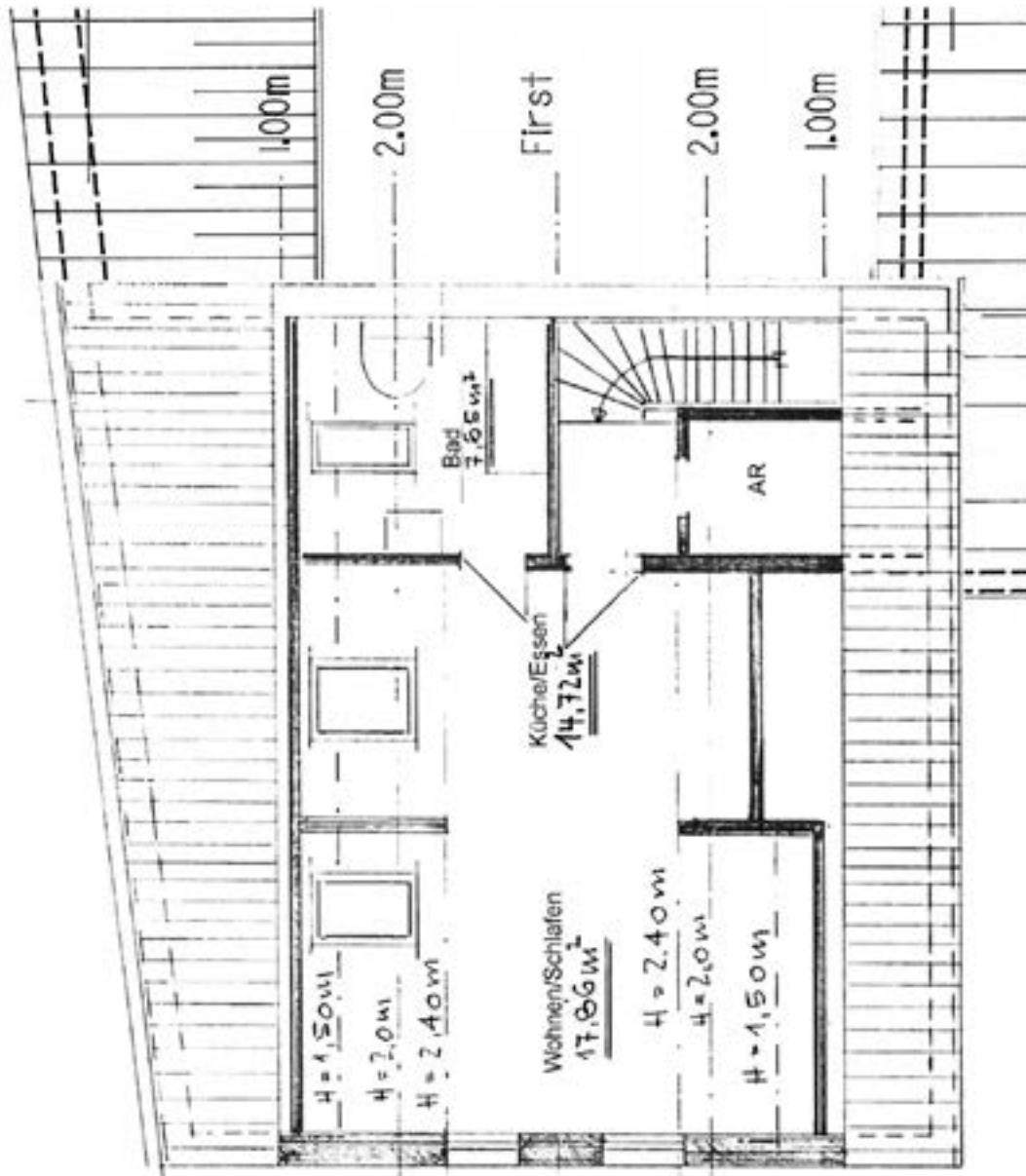
Kellergeschoss Haus Nr. 149

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

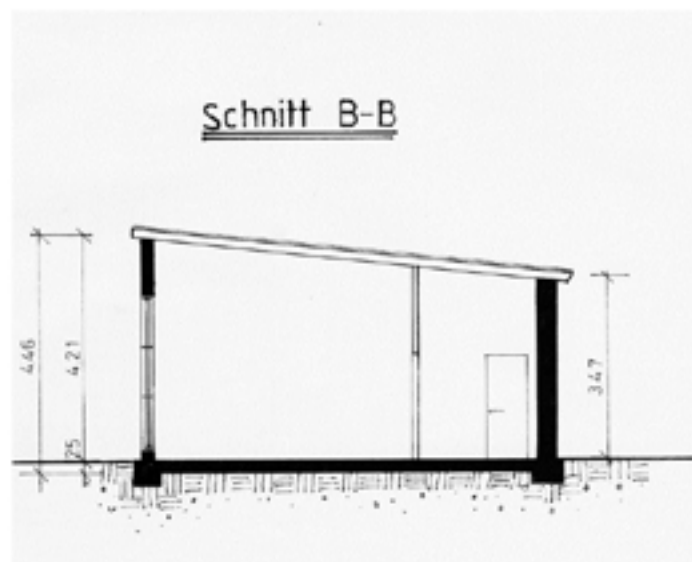
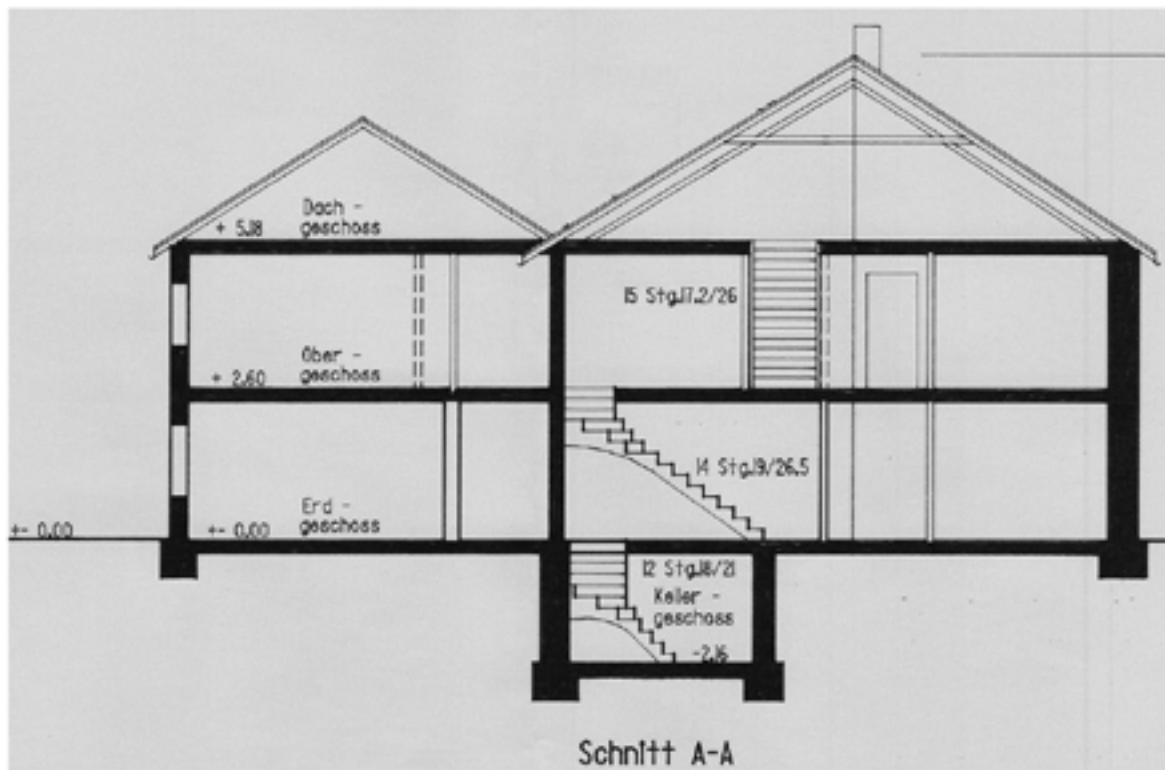
Erdgeschoss

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

Obergeschoss

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

Dachgeschoss Haus 149, Ausbau und Nutzung zu Wohnzwecken unzulässig

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

Anlage 3: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus Haus Nr. 149, Alte Landstraße 149/151, 41844 Wegberg

Mieteinheit: Wohnung EG

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Wohnzimmer	1	+							14,87	1,00	14,87	14,87	E01
2	Esszimmer	2	+							14,00	1,00	14,00	14,00	E02
3	Schlafzimmer	3	+							15,53	1,00	15,53	15,53	E03
4	Kinderzimmer 1	4	+							15,70	1,00	15,70	15,70	E04
5	Kinderzimmer 2	5	+							9,32	1,00	9,32	9,32	E05
6	Küche	6	+							7,14	1,00	7,14	7,14	E06
7	Diele	7	+							4,39	1,00	4,39	4,39	E07
8	Bad	8	+							5,73	1,00	5,73	5,73	E08

Summe Wohnfläche Mieteinheit **86,68** m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **173,44** m²

Erläuterung

E01 - E08	Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Die ausgewiesene Fläche wurde den Angaben auf den in der Bauakte befindlichen Plänen des Architekten ungeprüft entnommen.
------------------	--

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus Haus Nr. 149, Alte Landstraße 149/151, 41844 Wegberg

Mieteinheit: Wohnung OG

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Wohnzimmer	1	+							14,87	1,00	14,87	14,87	E01
2	Esszimmer	2	+							14,08	1,00	14,08	14,08	E02
3	Schlafzimmer	3	+							15,53	1,00	15,53	15,53	E03
4	Kinderzimmer 1	4	+							15,70	1,00	15,70	15,70	E04
5	Kinderzimmer 2	5	+							9,32	1,00	9,32	9,32	E05
6	Küche	6	+							7,14	1,00	7,14	7,14	E06
7	Diele	7	+							4,39	1,00	4,39	4,39	E07
8	Bad	8	+							5,73	1,00	5,73	5,73	E08

Summe Wohnfläche Mieteinheit **86,76 m²**
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude **173,44 m²**

Erläuterung

E01 – E08	Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Die ausgewiesene Fläche wurde den Angaben auf den in der Bauakte befindlichen Plänen des Architekten ungeprüft entnommen.
------------------	--

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienhaus Haus Nr. 151, Alte Landstraße 149/151, 41844 Wegberg

Mieteinheit: Wohnung EG

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Wohnwert- faktor (Wohnwert) (f)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Wohn-/Esszimmer	1	+							33,39	1,00	33,39	33,39	E01
2	Schlafzimmer	2	+							15,15	1,00	15,15	15,15	E02
3	Kinderzimmer	3	+							11,02	1,00	11,02	11,02	E03
4	Diele	4	+							2,97	1,00	2,97	2,97	E04
5	Bad	5	+							5,80	1,00	5,80	5,80	E05
6	Abst.	6	+							3,28	1,00	3,28	3,28	E06

Summe Wohnfläche Mieteinheit **71,61 m²**

Erläuterung

E01 – E06	Ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Die ausgewiesene Fläche wurde den Angaben auf den in der Bauakte befindlichen Plänen des Architekten ungeprüft entnommen.
------------------	--

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Scheune, Alte Landstraße 149/151, 41844 Wegberg

Mieteinheit: Lager EG

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächen- faktor / Sonder- form	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Nutzwert) (k)	Nutz- fläche Raumteil (m²)	Nutz- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Raum 1	1	+		1,00	6,520	0,000	11,380	0,000	74,20	1,00	74,20		
2	Raum 1	1	+	Nische	1,00	0,670	0,000	3,690	0,000	2,47	1,00	2,47	76,67	
3	Raum 2	2	+	Raumteil (ohne Grundflächenbesonderheiten)	1,00	7,670	0,000	4,565	0,000	35,01	1,00	35,01	35,01	

Summe Nutzfläche Mieteinheit 111,68 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 111,68 m²

Anlage 4: Anliegerbescheinigung



Stadt Wegberg – Rathausplatz 25 – 41844 Wegberg

Der Bürgermeister

Sachverständigenbüro Johannes Vieten
Frau Janine Staufenberg
Max-Reger-Straße 52
41179 Mönchengladbach

Fachbereich 302 / Umwelt, Verkehr, Abwasser
Sachbearbeitung Herr Giesche
Zimmer Nr. 407
Telefonzentrale (0 24 34) 83 – 0
Durchwahl (0 24 34) 83 – 401
Telefax (0 24 34) 83 – 888
E-Mail martin.giesche@stadt.wegberg.de

Ihr Zeichen

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

Datum

KV00004

Objekt: Alte Landstr. 149/151 AZ: 626.000

17.07.2023

41844 Wegberg

Kassenz.: 7730-2023302058

Anliegerbescheinigung / Gebührenbescheid

Es wird bescheinigt, dass

- das Grundstück in der Gemarkung Wegberg, Flur 3, Flurstück 397, an einer Privatstraße liegt;
- der Privatweg mündet in die endgültig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlagen „Alte Landstraße“ und „Römerstraße“;
- bei einer zukünftigen Erweiterung oder Verbesserung der vorgenannten Straße der Eigentümer zu einem Beitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz veranlagt wird. Eine konkrete Absicht zur Durchführung einer beitragspflichtigen Straßenbaumaßnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor;
- Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung für das o. a. Grundstück nicht erhoben werden;
- die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) nicht vorhanden ist. Eine Herstellung ist derzeit nicht geplant; Ob eine private Leitung innerhalb des Weges verlegt worden ist, ist nicht zu ermitteln;
- Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen bzw. für die erstmalige Herstellung eines Anschlusses an die städtische Abwasseranlage, die in der Vergangenheit bereits durch Bescheid geltend gemacht wurden, bezahlt wurden.

Diese Bescheinigung ist, soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt, unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Aufgrund der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Wegberg vom 26.10.2016, Tarif-Nr. 5, in der derzeit gültigen Fassung, wird für die Ausstellung dieser Bescheinigung eine **Gebühr in Höhe von 28,40 €** erhoben. Ich bitte Sie, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen auf eines der Konten der Stadtkasse Wegberg unter Angabe des o.g. Kassenzzeichens zu überweisen.

Rathaus
Rathausplatz 25, 41844 Wegberg
Internet: www.wegberg.de

Sprechzeiten
Mo-Fr, 8.30-12.00 Uhr, Dienstag 14.00 – 17.30 Uhr
und nach besonderer Vereinbarung

Konten der Stadtkasse

Kreis Sparkasse Heinsberg
BIC: WELADED1333 BBL DE51 3125 0220 0004 0048 00

Volksbank Mönchengladbach eG
BIC: GENODE33MRS BBL DE11 3106 0517 7100 2260 19

Anlage 4: Anliegerbescheinigung

Rechtsbehelfsbelehrung zum Gebührenbescheid:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist schriftlich oder zur Niederschrift beim Bürgermeister der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, 41844 Wegberg, einzulegen.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag

gez.
Giesche

Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auskunft erteilt Zimmer Telefon Telefax Email-Adresse	Frau König 503 02434/83-632 02434/83-777 doris.koenig@stadt.wegberg.de
Sprechzeiten	Bauberatung: Dienstag 8.30 - 12.00 Uhr und 14.30 - 17.30 Uhr Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr
Aktenzeichen	00220-23-06 <u>Ihr Zeichen:</u>
Empfänger	Sachverständigenbüro Johannes Vieten Frau Janine Staufenbiel-Kunde Max-Reger-Straße 52 41179 Mönchengladbach
Vonoben	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Antragsteller	Sachverständigenbüro Johannes Vieten Max-Reger-Straße 52, 41179 Mönchengladbach
Grundstück	Wegberg, Alte Landstraße 149, 151
Gemarkung	Wegberg
Flur	3
Flurstück	397

Eingegangen am: 06. Juni 2023

Mühlenstadt Wegberg

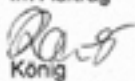
Der Bürgermeister
Planen, Bauen, Wohnen
Briefadresse:
Postfach 11 33, 41837 Wegberg
Paketadresse und Hausanschrift:
Rathausplatz 25, 41844 Wegberg
Bankverbindung:
Kreissparkasse Mönchengladbach
IBAN: DE61 2512 0220 0004 0048 00 BIC: WELADED3333

Datum: 22.05.2023

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.

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

Im Auftrag

König

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 1 von 9



Bild 1: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus nordöstlicher Richtung



Bild 2: Ansicht der Wohnhäuser und der Garage aus südöstlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 2 von 9



Bild 3: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus südöstlicher Richtung



Bild 4: Ansicht der beiden Wohnhäuser aus südlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 3 von 9



Bild 5: Vorderansicht Haus Nr. 151 aus östlicher Richtung



Bild 6: Ansicht des Gartens mit Südausrichtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 4 von 9



Bild 7: Ansicht der Hoffassade des Hauses Nr. 149 aus nördlicher Richtung



Bild 8: Ansicht des Anbaus an Haus Nr. 149 aus südöstlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 5 von 9



Bild 9: Heizungsraum in Anbau gemäß Bild 8



Bild 10: Ansicht des Anbaus an Haus Nr. 151 aus nordwestlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 6 von 9



Bild 11: Feuchtigkeitsschaden an Kellermauerwerk von Haus Nr. 149



Bild 12: Feuchtigkeitsschaden an der nördlichen Außenwand von Haus Nr. 149, gemessen an der Innenseite der Außenwand

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 7 von 9



Bild 13: Schadhaftes Türblatt in der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Nr. 151



Bild 14: Schadhafter Rollladengurt in der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses Nr. 151

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 8 von 9



Bild 15: Ansicht der Scheune aus nordwestlicher Richtung



Bild 16: Innenansicht des Hauptraums der Scheune

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 9 von 9



Bild 17: Innenansicht des Nebenraums der Scheune



Bild 18: Ansicht des südlich an das Bewertungsobjekt angrenzenden Flurstücks 398 aus nördlicher Richtung, an diesem Grundstück bestehen ein das Bewertungsobjekt begünstigendes Wegerecht (Pfeil) und eine Baubeschränkung