



**GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Einfamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 41812 Erkelenz, Auf der Heide 42, 42A u.a.



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
20.02.2025 ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des  
Grundbuchs ermittelt mit rd.

**144.330,- €.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
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.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>7</b>
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage.....	7
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
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.....	13
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	14
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
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	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
3.2.4.2	Hauptgebäude und Anbauten.....	16
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3	Nebengebäude.....	17
3.4	Außenanlagen.....	17

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke .....	18
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 80 .....	19
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
4.2.2	Bodenwertermittlung .....	20
4.2.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	21
4.2.4	Sachwertermittlung .....	22
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.2.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	23
4.2.4.3	Sachwertberechnung .....	26
4.2.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	27
4.3	Vergleichswertermittlung .....	30
4.3.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	30
4.3.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	30
4.3.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	31
4.3.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	31
4.3.5	Vergleichswert.....	31
4.3.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	32
4.3.7	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 80.....	32
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 192 .....	33
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	33
4.4.2	Bodenwertermittlung .....	33
4.4.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	34
4.4.4	Vergleichswertermittlung .....	35
4.4.5	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung .....	35
4.4.6	Wert des Teilgrundstücks Flurstück 192.....	35
4.5	Verkehrswert.....	36
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur</b> .....	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	39
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>39</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Auf der Heide 42, 42A u.a.  
41812 Erkelenz

Grundbuchangaben: Grundbuch von Granterath, Blatt 243, lfd. Nr. 4;  
Grundbuch von Granterath, Blatt 243, lfd. Nr. 5

Katasterangaben: Gemarkung Granterath, Flur 5, Flurstück 80 (637 m<sup>2</sup>);  
Gemarkung Granterath, Flur 5, Flurstück 192 (11 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Erkelenz  
- Zwangsversteigerungsabteilung -  
Konrad-Adenauer-Platz 3  
41812 Erkelenz

Auftrag vom 20.11.2024 (Datum des Auftragschreibens)

Eigentümer:

Rechtsverhältnis: – in Erbengemeinschaft –

### **1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung in einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	20.02.2025 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	20.02.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	20.02.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 13.12.2024
- Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht am 18.02.2025
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt)
- Berechnung des umbauten Raums und der Wohn- und Nutzflächen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.12.2024
- Auskunft über den Beitragszustand vom 16.12.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.12.2024
- Einsichtnahme in die Denkmalliste der Stadt Erkelenz, Stand: 23.06.2023, am 18.02.2025
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 16.12.2024
- Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 13.02.2025
- Bewilligung UR-Nr. 248/1967 vom 31.01.1967, Notar Dr. Otto Krull, Erkelenz
- Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Heinsberg

#### **1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers**

Falls mehrere Grundstücke oder Einheiten zu bewerten sind, sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen. Dabei wollen Sie bitte mitteilen, welche Grundstücke gegebenenfalls als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind.

Das Gutachten soll auch folgende Angaben bzw. Ausführungen enthalten:

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

Stimmt die Objektanschrift mit den Grundbuchangaben überein?

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Erkelenz (ca. 47.350 Einwohner); Stadtteil Granterath
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 52 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> 57 (ca. 1,0 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> Erkelenz-Süd, BAB 46 (ca. 2,8 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Erkelenz (ca. 4,7 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 54 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 4,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 3,3 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 5,5 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4,8 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 bis 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben; Garten mit Südostausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 12,7 m;

mittlere Tiefe:

ca. 49,3 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 648 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;

Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche  
Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung;

eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 13.02.2025 liegt das Bewertungsobjekt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 4“.

Seitens der Bezirksregierung wird mitgeteilt, dass unabhängig von privatrechtlichen Belangen in den dort vorliegenden Unterlagen kein Bergbau in der Lage des Bewertungsobjekts dokumentiert ist, sodass mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht zu rechnen ist.

Die Auskunft enthält noch folgenden wichtigen Hinweis: „Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten insbesondere bei Planungen von Bauvorhaben Berücksichtigung finden.“

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 16.12.2024 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 Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2024 vor.  
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Granterath, Blatt 243 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1  
Lebenslängliches Wohnrecht für

lfd. Nr. 2  
Lebenslängliches Wohnrecht für

Zu lfd. Nr. 1,2: Zur Löschung der Rechte soll der Nachweis des Todes der Berechtigten genügen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 31. Januar 1967 eingetragen am 9. Februar 1967.

lfd. Nr. 4, nur zu Lasten Flurstück 80  
Der Erbanteil  
ist gepfändet. Unter Bezugnahme auf die Pfändungsverfügung des Finanzamtes Erkelenz vom 12. März 1982 (St.Nr. 208/002/3348) für das Finanzamt Erkelenz eingetragen am 25. August 1982

lfd. Nr. 7  
Der Miterbenanteil ist für eine Forderung von verpfändet an  
Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 27. Mai 1986 eingetragen am 8. Juli 1986.

lfd. Nr. 8  
Der Erbanteil  
ist gepfändet für  
Unter Bezugnahme auf den Pfändungs- und Überweisungsbeschuß des Amtsgerichts Erkelenz vom 16. September 1986 (17 M 2634/86) eingetragen am 30. Januar 1987.

lfd. Nr. 9  
Der Erbanteil  
ist gepfändet für  
Unter Bezugnahme auf den Pfändungs- und Überweisungsbeschuß des Amtsgerichts Erkelenz vom 2. Juni 1986 (17 M 1555/86) eingetragen am 2. September 1987.

lfd. Nr. 11  
Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:	<p>Wegen der Besonderheiten bei Zwangsversteigerungsverfahren werden die vorgenannten Belastungen in Abt. II des Grundbuches bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt, d.h. es wird diesbezüglich Lastenfreiheit unterstellt.</p> <p>Zu vorgenannter Belastung unter lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuches wurde dem Unterzeichner seitens zweier Miteigentümer mitgeteilt, dass der Berechtigte zum Wertermittlungsstichtag bereits verstorben war, sodass diese Belastung gelöscht werden können müsste.</p> <p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuches 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.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Erkelenz vom 16.12.2024 waren öffentliche Mittel unter dem Namen des Eigentümers eingetragen, die aber bereits zurückgezahlt wurden, sodass keine Mietpreis- und Wohnungsbindungen bestehen dürften. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt.</p> <p>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Erkelenz vom 16.12.2024 vor. Demnach sind zu Lasten des Bewertungsobjekts keine Baulasten im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen.</p> <p>Im Baulastenverzeichnis der Stadt Erkelenz ist aber auf Seite 1 des Baulastenblatts Nr. 74 eine das Bewertungsobjekt begünstigende Baulast folgenden Inhalts eingetragen:</p> <p>„1. „Das Grundstück Gemarkung Granterath, Flur 5, Flurstück 79 übernimmt für den Anbau eines Zimmers und Umbau eines Stalles auf dem Grundstück Gemarkung Granterath, Flur 5, Flurstück 80 eine Abstandfläche in einer Länge von 5,10 m und einer Breite von 3,0 m, beginnend in einem Abstand von 13,50 m zur Straße "Auf der Heide".“</p> <p>Bewilligung vom 10. April 1989“</p>
---------------------------------------	--

Denkmalschutz: Gemäß Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Erkelenz, Stand 23.06.2023, am 18.02.2025 besteht für das Bewertungsobjekt kein Eintrag im Denkmalschutzregister der Stadt Erkelenz.

## 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes 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.

Das gilt jedoch nicht für den südöstlichen Teil des hofseitigen Anbaus, in dem sich noch ein Flur und ein Badezimmer befinden. Hierzu konnte keine Baugenehmigung festgestellt werden, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass eine solche nicht besteht. Zwar wurden im Jahr 1989 der Teil des Anbaus, in dem sich 2 Zimmer, Küche, Diele und WC befinden, sowie die Überdachung und Nutzung der ehemaligen, seitlich des Hauses gelegenen Terrassenfläche als Abstellraum nachträglich genehmigt, aber nicht die vorgenannte südöstliche Fortsetzung des Anbaus. Weil aber bereits zur nachträglichen Legalisierung des genehmigten Teils des Anbaus die Bewilligung einer Abstandsflächenbaulast zulasten des benachbarten Flurstücks 79 erforderlich war, diese aber nicht die Abstandsfläche des ungenehmigten Teils des Anbaus umfasst und sichert, muss zum Zwecke der Wertermittlung davon ausgegangen werden, dass dieser Teil des Anbaus nicht genehmigungsfähig ist. Deshalb bleibt dieser Teil auch bei der nachfolgenden Ermittlung des Verkehrswertes unberücksichtigt.

Eine verbindliche Aussage zur Genehmigungsfähigkeit kann im Rahmen der Verkehrswertermittlung jedoch nicht erfolgen. Hierzu wäre zumindest ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheides erforderlich.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Garagenplatz.

Das Objekt steht leer.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

Baujahrstypisch ist nicht auszuschließen, dass bei der Herstellung des Gebäudes, insbesondere bei der Dacheindeckung der Anbauten, 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 Miteigentümerin beim Ortstermin nicht.

## 3.2 Einfamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausgebaut; Endhaus, einseitig angebaut; mit eingeschossigen Anbauten
Baujahr:	1961 (gemäß Bauakte) Anbauten 1982 (gemäß Angaben eines Miteigentümers)
Modernisierung:	1982 und 2007 leicht modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	überwiegend Klinkermauerwerk, gartenseitig zusätzlich mit Anstrich; Anbau verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton, Mauerwerk; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken
Treppenhaus:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Textilbelag; einfaches Eisengeländer; Handlauf mit Kunststoffüberzug  <u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe (Holz)

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff und Aluminium, mit Lichtauschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten; Anbauten: Beton, Holz  <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach; Anbauten: Flachdach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Anbauten: Dachpappe, Welleternit; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2007; Niedertemperatur-Heizkessel; Stahlradiatoren, Flachheizkörper, mit Thermostatventilen; Kunststofftanks im Gebäude, Tankgröße ca. 5 x 1.000 Liter
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	tlw. zentral über Heizung, tlw. Durchlauferhitzer (Elektro)

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Wegen des modernisierungsbedürftigen Zustands des Bewertungsobjekts wird auf eine Beschreibung der Raumausstattung und des Ausbauzustands weitgehend verzichtet.

Die Beschreibung des Bads im Anbau erfolgt nur nachrichtlich, da sich dieses im nicht genehmigten Teil des Anbaus befindet.

### 3.2.4.2 Hauptgebäude und Anbauten

#### Bodenbeläge

Gäste-WC:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad Anbau:	Estrich mit Kleinmosaik

#### Wandbekleidungen

Gäste-WC:	Fliesen, raumhoch
Bad Anbau:	Fliesen, raumhoch

#### Deckenbekleidungen

Gäste-WC:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Bad Anbau:	Gipskartonplatten mit Anstrich

#### Fenster:

Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
tlw. mit Sprossen, Lichtkuppel;  
einfache Beschläge;  
tlw. Eisengitter vor den Fenstern;  
Rollläden aus Kunststoff

#### Türen:

Hauseingangstüre:  
Alu-/Kunststofftür mit Lichtausschnitt

Zimmertüren:  
einfache, glatte Türen, Füllungstüren aus Holz;  
tlw. mit Glasfüllungen;  
einfache Schlösser und Beschläge;  
Stahl- und Holzzargen

#### Sanitäre Installation

Gäste-WC: einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;  
1 behindertengerechtes WC, 1 Handwaschbecken;  
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

Bad Anbau: einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;  
bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken;  
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

#### Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

#### Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

### 3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten, Kellerlichtschächte massiv, Terrassenüberdachung
besondere Einrichtungen:	Öltanks
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• es bestehen Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk</li><li>• die Abdichtung der Heizöllagerung ist schadhaft</li><li>• mindestens ein Deckenbalken im Anbau hängt durch</li><li>• die Gartenanlagen sind vernachlässigt</li></ul> <p>Es bestehen noch diverse weitere Bauschäden und Baumängel. Wegen des ohnehin modernisierungsbedürftigen Zustands wird aber auf eine vollständige Auflistung verzichtet.</p>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend bis ausreichend. Es besteht ein allgemeiner Unterhaltungstau und allgemeiner Modernisierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, massiv, Stahlschwingtor, Betonboden, Stromanschluss, Dach aus Beton mit Welleternit)

### 3.4 Außenanlagen

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41812 Erkelenz, Auf der Heide 42, 42A u.a. zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Granterath	243	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Granterath	5	80	637 m <sup>2</sup>

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Granterath	243	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Granterath	5	192	11 m <sup>2</sup>

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich grundsätzlich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Im vorliegenden Fall sind diese jedoch als wirtschaftliche Einheit anzusehen, da die Erschließung des Flurstücks 80 bei einer selbstständigen Veräußerung des Flurstücks 192 nicht mehr gesichert ist. Es sei denn, das Flurstück 192 würde an die Stadt Erkelenz veräußert, die das Flurstück anschließend dem öffentlichen Verkehr widmen würde, oder es würde eine dingliche Sicherung der Erschließung durch Bewilligung einer Grunddienstbarkeit erfolgen.

Wegen der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsgesetzes ist aber grundsätzlich für jedes Flurstück ein Einzelwert auszuweisen. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Flurstück 80	Einfamilienhaus	637 m <sup>2</sup>
Flurstück 192	unbebaut (Verkehrsfläche)	11 m <sup>2</sup>
Summe der Teilgrundstücksflächen:		648 m <sup>2</sup>

## 4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 80

### 4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser können auch mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis-) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Objekts anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden Richtwerte und Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts abgeleitet. Zusätzlich wird daher eine **Vergleichswertermittlung** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode zur Ergebniskontrolle, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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

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

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

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

## 4.2.2 Bodenwertermittlung

### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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 Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	637,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	49,3 m

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	200,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		637,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	35	49,3	× 0,75	E1
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	150,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>150,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 150,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 637,00 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 95.550,00 € <u>rd. 95.550,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 insgesamt **95.550,00 €**.

#### 4.2.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Grundstück aufgrund der Übertiefe ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in fiktive Bewertungsteilbereiche (Vorderland, Hinterland) aufgeteilt.

Der relative Bodenwert wird ermittelt aus dem Wert eines Vorderlandgrundstücks bis 35m Tiefe mit ca. 453 m<sup>2</sup> und eines Hinterlandgrundstücks (Hausnahes Gartenland) mit ca. 184 m<sup>2</sup> Größe (Restfläche). Für das Vorderland wird der entsprechende Bodenrichtwert angehalten. Das Hinterland wird gemäß Grundstücksmarktbericht mit 10 – 15 % (im Mittel: 12,5%) des Bodenrichtwertes bewertet. Diese Wertansätze ergeben den ausgewiesenen Umrechnungsfaktor von rd. 0,75 auf den Gesamtbodenwert.

## 4.2.4 Sachwertermittlung

### 4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m<sup>2</sup>) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

##### **Normalherstellungskosten**

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche“ oder „€/m<sup>2</sup> Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

##### **Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile**

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

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

##### **Besondere Einrichtungen**

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

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

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

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

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

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

##### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)**

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer ImmoWertV 21**

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

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

**Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Anbau	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	242,22 m <sup>2</sup>	43,17 m <sup>2</sup>	18,93 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 20.02.2025 (2010 = 100)</b>	184,7	184,7	184,7
<b>Normalherstellungskosten</b>			
• NHK im Basisjahr (2010)	805,00 €/m <sup>2</sup> BGF	1.105,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.486,84 €/m <sup>2</sup> BGF	2.040,94 €/m <sup>2</sup> BGF	895,80 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>			
• Normgebäude	360.142,38 €	88.107,38 €	16.957,49 €
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	35.500,00 €		
• besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	395.642,38 €	88.107,38 €	16.957,49 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	1,00	1,00
<b>Alterswertminderung</b>			
• Modell	linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre	40 Jahre	16 Jahre
• prozentual	50,00 %	50,00 %	73,33 %
• Betrag	197.821,19 €	44.053,69 €	12.434,93 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	197.821,19 €	44.053,69 €	4.522,56 €
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
<b>Vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	197.821,19 €	44.053,69 €	4.522,56 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>246.397,44 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+ 19.711,80 €
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= 266.109,24 €
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ 95.550,00 €
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= 361.659,24 €
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× 0,87
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= 314.643,53 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 170.500,00 €
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= 144.143,53 €
	<b>rd. 144.000,00 €</b>

#### 4.2.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

##### Herstellungskosten

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

##### Baupreisindex

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

##### Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

##### Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Eingangsüberdachung	280,00 €
Kelleraußentreppe	11.080,00 €
Dachgauben	14.830,00 €
Kellerlichtschächte	3.950,00 €
Terrassenüberdachung	5.360,00 €
Summe	35.500,00 €

##### Besondere Einrichtungen

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

##### Baunebenkosten

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

### Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (246.397,44 €)	19.711,80 €
Summe	19.711,80 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in Anlage 2 der ImmoWertV 21 beschriebene Modell angewendet.

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 13 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-19.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Unterstellte Modernisierungen	-152.000,00 €
• rd. 152 m <sup>2</sup> x pauschal 1.000,00 €/m <sup>2</sup>	-152.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	500,00 €
• begünstigende Baulast, pauschal	500,00 €
Summe	-170.500,00 €

## 4.3 Vergleichswertermittlung

### 4.3.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor. Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens beschrieben.

### 4.3.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Vergleichsfaktor

Der Richtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Er stellt einen Vergleichsfaktor im Sinne des § 20 ImmoWertV 21 dar und bildet die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren nach § 24 ImmoWertV 21. Der Immobilienrichtwert wurde durch den Gutachterausschuss aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

#### Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen relativen Vergleichswert berücksichtigt.

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

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

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

### 4.3.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Vergleichsfaktor (Immobilienrichtwert)			= 2.250,00 €/m <sup>2</sup>	
Stichtag	01.01.2024	20.02.2025	× 1,00	
Gemeinde	Erkelenz	Erkelenz	× 1,00	
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	× 1,00	
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	× 1,00	
Baujahr	1990	1961	× 0,68	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	145,00	152,03	× 0,975	
Unterkellerung	teilunterkellert	vorhanden	× 1,03	
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	neuzeitlich voll modernisierter Altbau)	× 1,20	E09
Gebäudestandard	mittel	mittel	× 1,00	
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	× 1,00	
Grundstücksgröße [m <sup>2</sup> ]	345,00	637,00	× 1,09	
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 2.009,75 €/m <sup>2</sup>	
<b>vorläufiger relativer Vergleichswert des Grundstücks</b>			= <b>2.009,75 €/m<sup>2</sup></b>	

### 4.3.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

#### E09

Die Modernisierung wird als bereits durchgeführt unterstellt. Die Berücksichtigung des Werteeinflusses durch die noch durchzuführende Modernisierung erfolgt unter „besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale“.

### 4.3.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.009,75 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 100,49 €/m <sup>2</sup>	E1
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.110,24 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	× 152,03 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 320.819,79 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 320.819,79 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 170.500,00 €	E02
<b>Vergleichswert</b>	= 150.319,79 € <b>rd. 150.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 mit rd. **150.000,00 €** ermittelt.

### 4.3.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

#### E1

Die vom Gutachterausschuss ausgewiesenen Immobilienrichtwerte beinhalten keine Garagen. Diese sind durch einen Zuschlag zu erfassen, der gemäß den Angaben des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht durchschnittlich je Garage 5 % vom bereinigten Kaufpreis beträgt.

#### E2

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses im Grundstücksmarktbericht gelten die Immobilienrichtwerte für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten. Daher werden hier die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

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

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-19.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Unterstellte Modernisierungen	-152.000,00 €
• rd. 152 m <sup>2</sup> x pauschal 1.000,00 €/m <sup>2</sup>	-152.000,00 €
Sonstige Rechte und Belastungen	500,00 €
• begünstigende Baulast, pauschal	500,00 €
Summe	-170.500,00 €

### 4.3.7 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 80

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **144.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 80 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs mit rd.

**144.000,00 €**

geschätzt.

## 4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Flurstück 192

### 4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### 4.4.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **200,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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 Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	20.02.2025
Entwicklungszustand	=	Verkehrsfläche
Grundstücksfläche	=	11,00 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>200,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	20.02.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	200,00 €/m <sup>2</sup>		
Fläche (m <sup>2</sup> )		×	11,00	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	Verkehrsfläche	0,15	E1
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	×		1,00	
Vollgeschoss	I-II	×		1,00	
Tiefe (m)	35	×		1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	×		1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	30,00 €/m <sup>2</sup>		
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m <sup>2</sup>		
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>30,00 €/m<sup>2</sup></b>		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	30,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	11,00 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	330,00 €	
		<u>rd. 330,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 insgesamt **330,00 €**.

#### 4.4.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg veröffentlicht keine Bodenrichtwerte für als Straßenland genutzte Arrondierungsflächen. Der angegebene Faktor wird daher als Durchschnitt aus den Angaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der Stadt Mönchengladbach und für den Rhein-Sieg-Kreis und die Stadt Troisdorf in deren jeweiligen Grundstücksmarktberichten 2024 und den Angaben in [2] gebildet.

#### 4.4.4 Vergleichswertermittlung

Zur Bewertung des unbebauten Teilgrundstücks „Flurstück 192“ sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)		<b>330,00 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b> (vgl. Einzelaufstellung)	+	<b>0,00 €</b>
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>330,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b>	=	<b>330,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	±	<b>0,00 €</b>
<b>Vergleichswert</b>	=	<b>330,00 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>330,00 €</b>

#### 4.4.5 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

##### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

#### 4.4.6 Wert des Teilgrundstücks Flurstück 192

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **330,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Flurstück 192 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs mit rd.

**330,00 €**

geschätzt.

#### 4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstück	Nutzung/Bebauung	Wert des Teilgrundstücks
Flurstück 80	Einfamilienhaus	144.000,00 €
Flurstück 192	unbebaut (Verkehrsfläche)	330,00 €
Summe		144.330,00 €

Es wird nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Flurstück 192 die Erschließung des Flurstücks 80 sichert und die beiden Flurstücke daher als wirtschaftliche Einheit anzusehen sind. Nur wegen der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsgesetzes werden für jedes Flurstück getrennte Werte ausgewiesen.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41812 Erkelenz, Auf der Heide 42, 42A u.a.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Granterath	243	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Granterath	5	80
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Granterath	243	5
Gemarkung	Flur	Flurstück
Granterath	5	192

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs mit rd.

**144.330,- €**

**in Worten: einhundertvierundvierzigtausenddreihundertdreißig Euro** geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

**Das Gutachten umfasst 39 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.**

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

Das Gutachten wurde **12-fach ausgefertigt**:  
11 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 16. April 2025

J. Vieten, Dipl.-Kfm.  
(Sachverständiger)

Hinweise:

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

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

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

**BauNVO:**

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

**ImmoWertV 21:**

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

**WertR:**

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

**SW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**BGB:**

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

**GEG:**

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

**WoFIV:**

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

**WMR:**

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

**ZVG:**

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

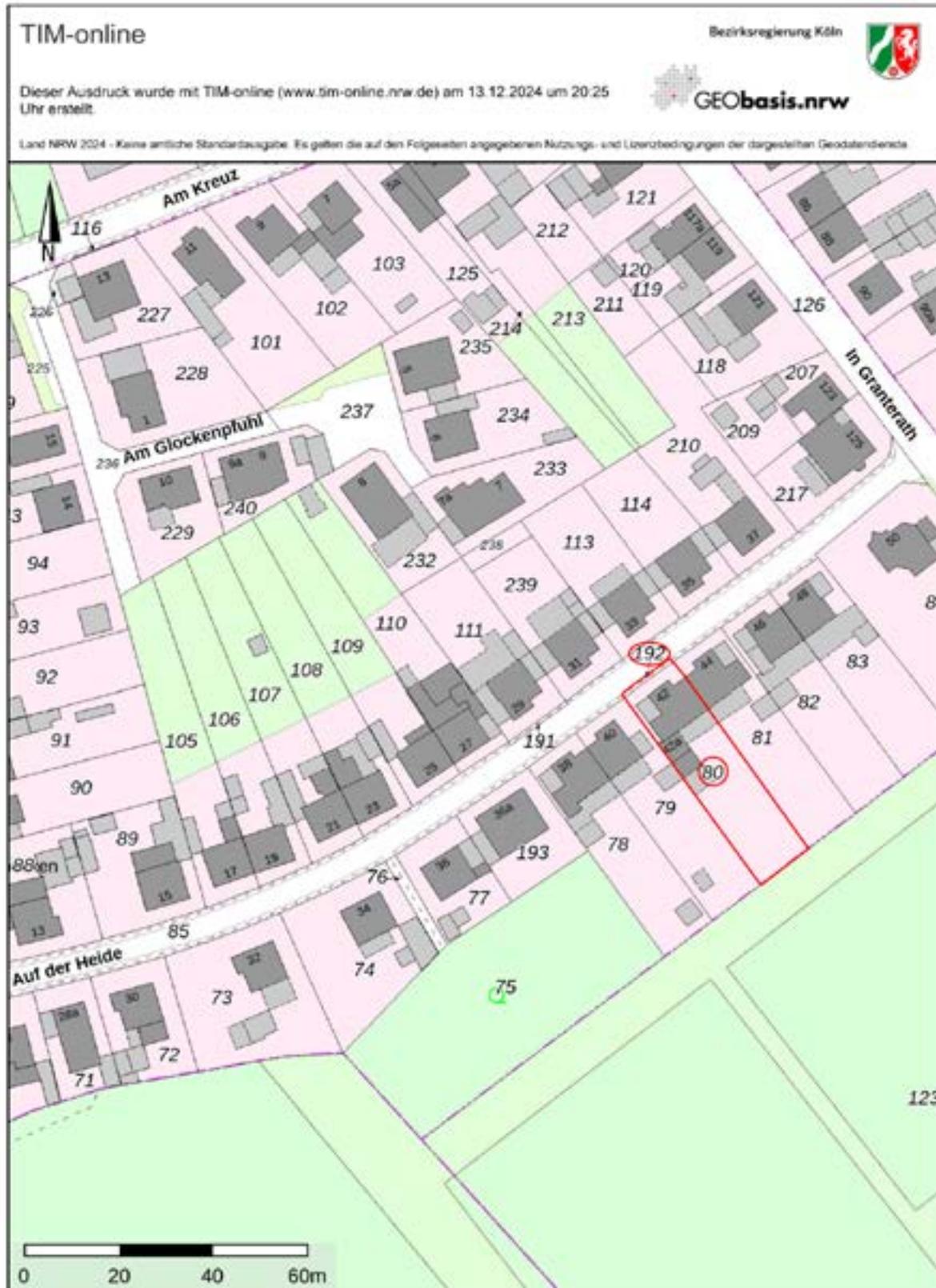
## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

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

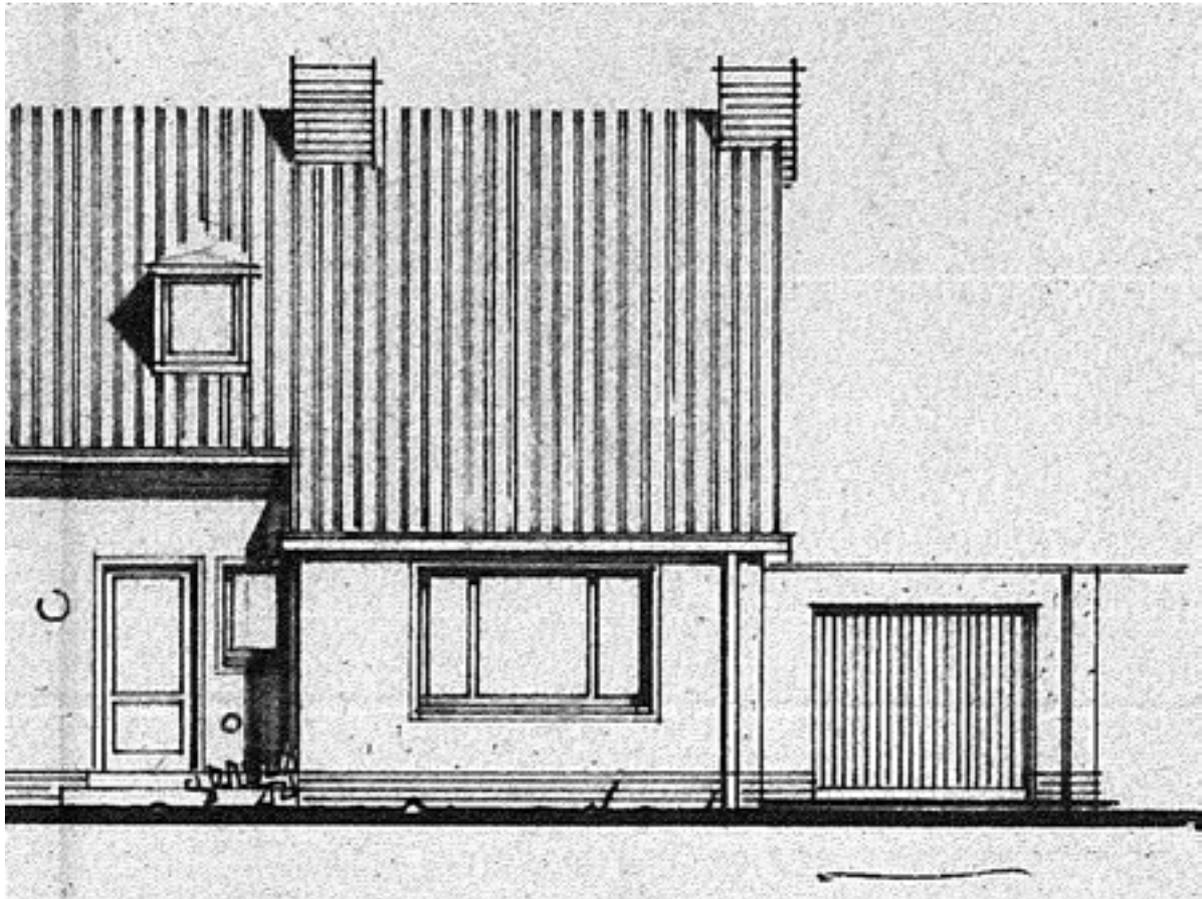
## 6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

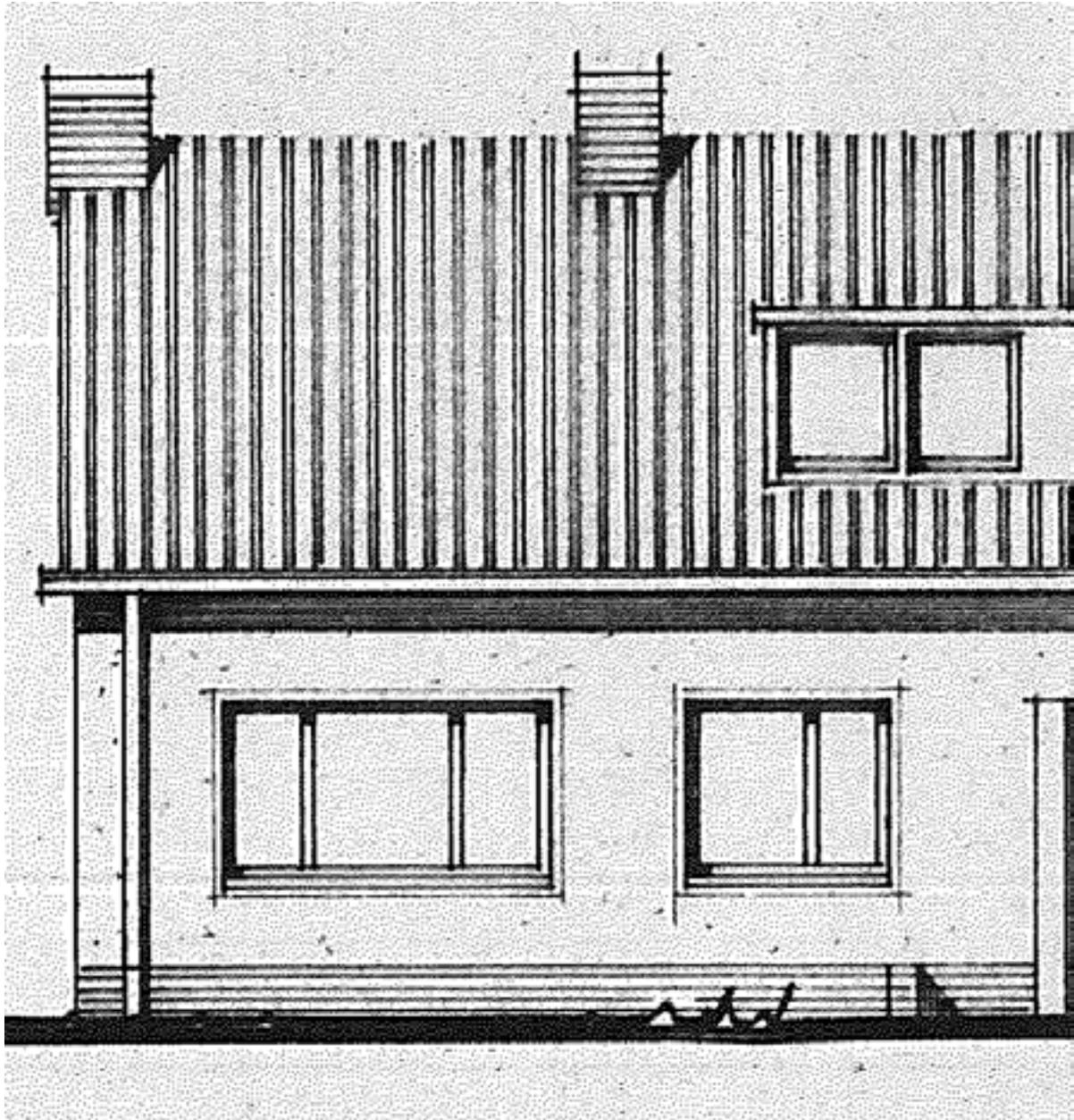


## Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



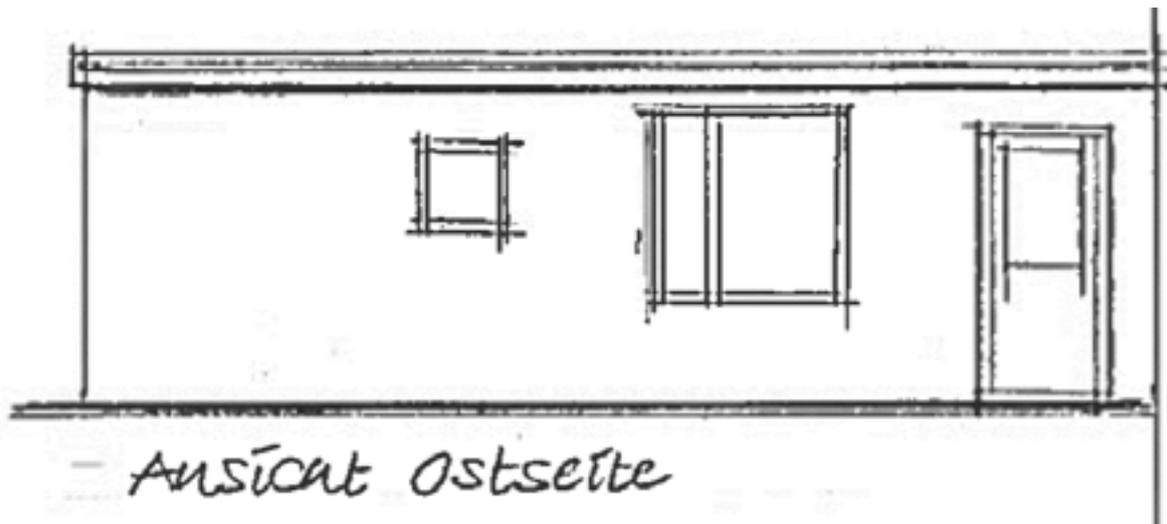
Straßenansicht

## Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



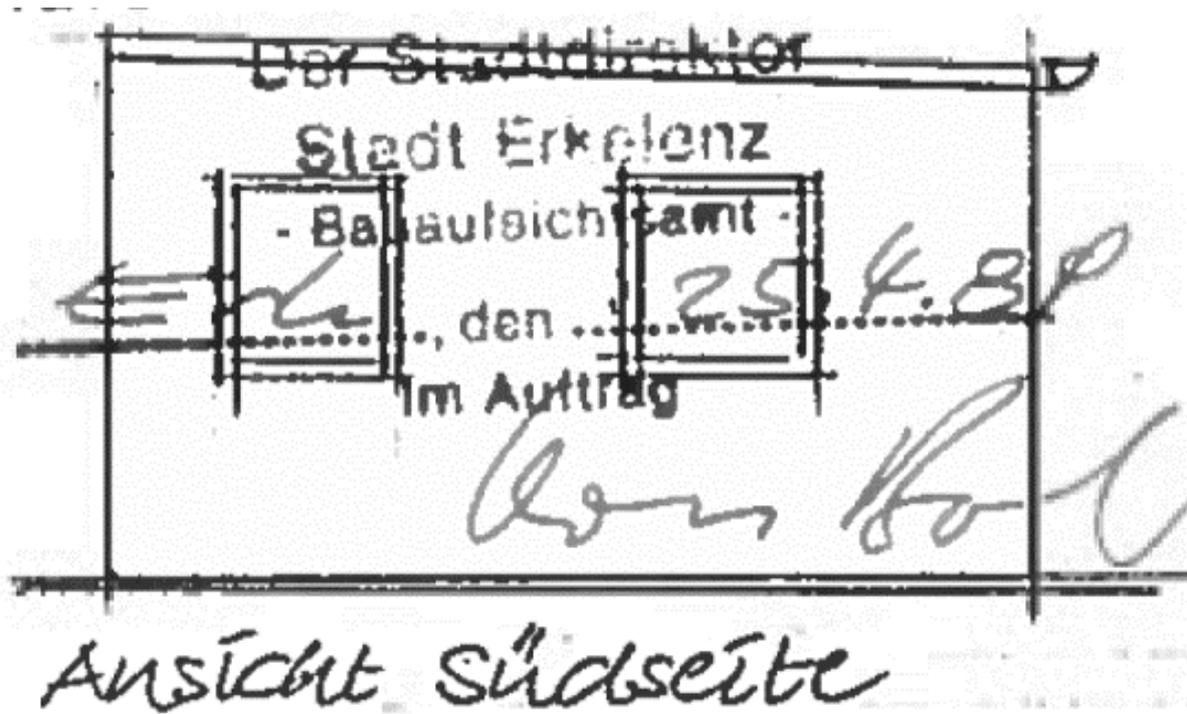
Gartenansicht

## Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



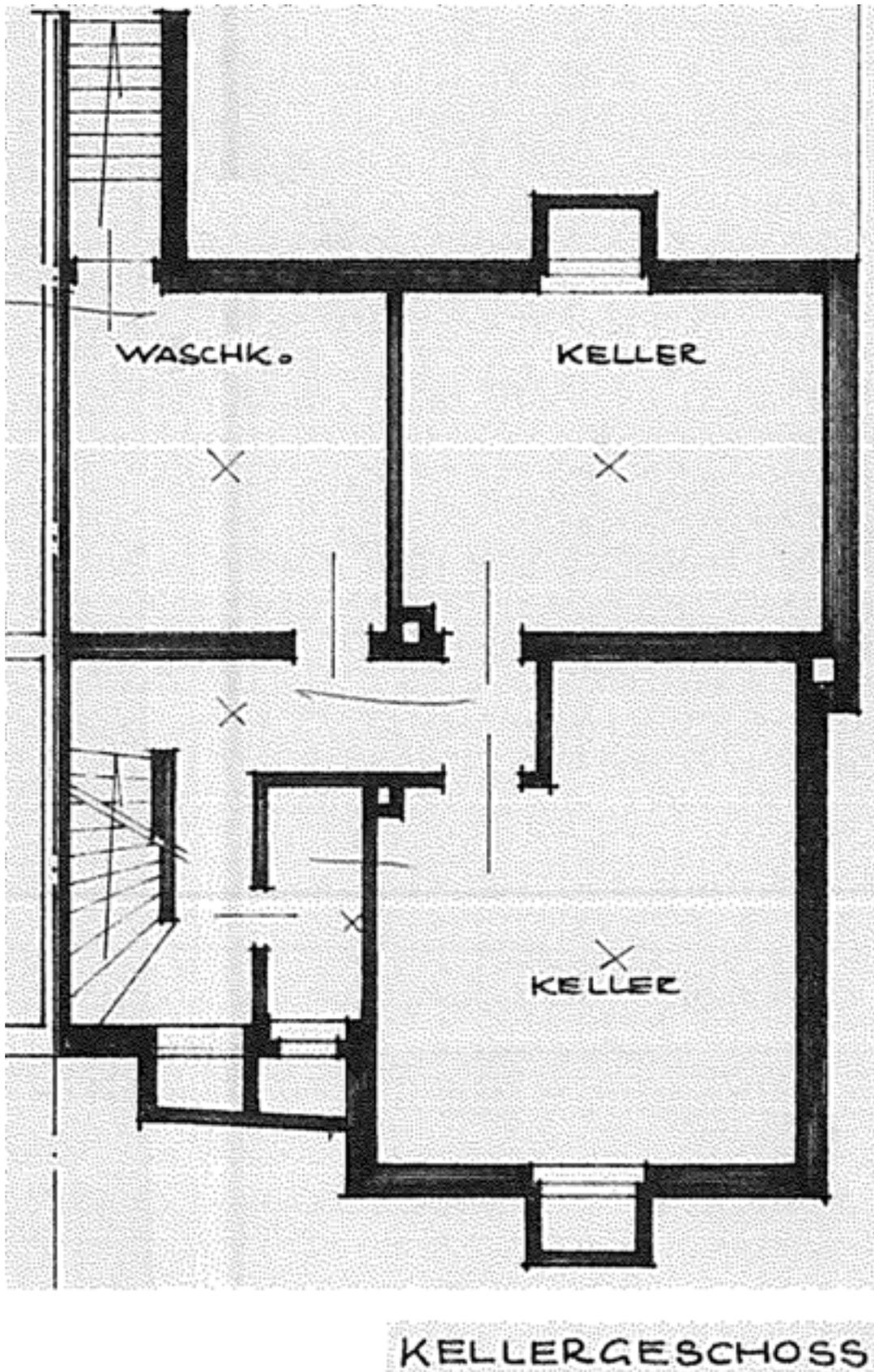
Anbau

**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt**

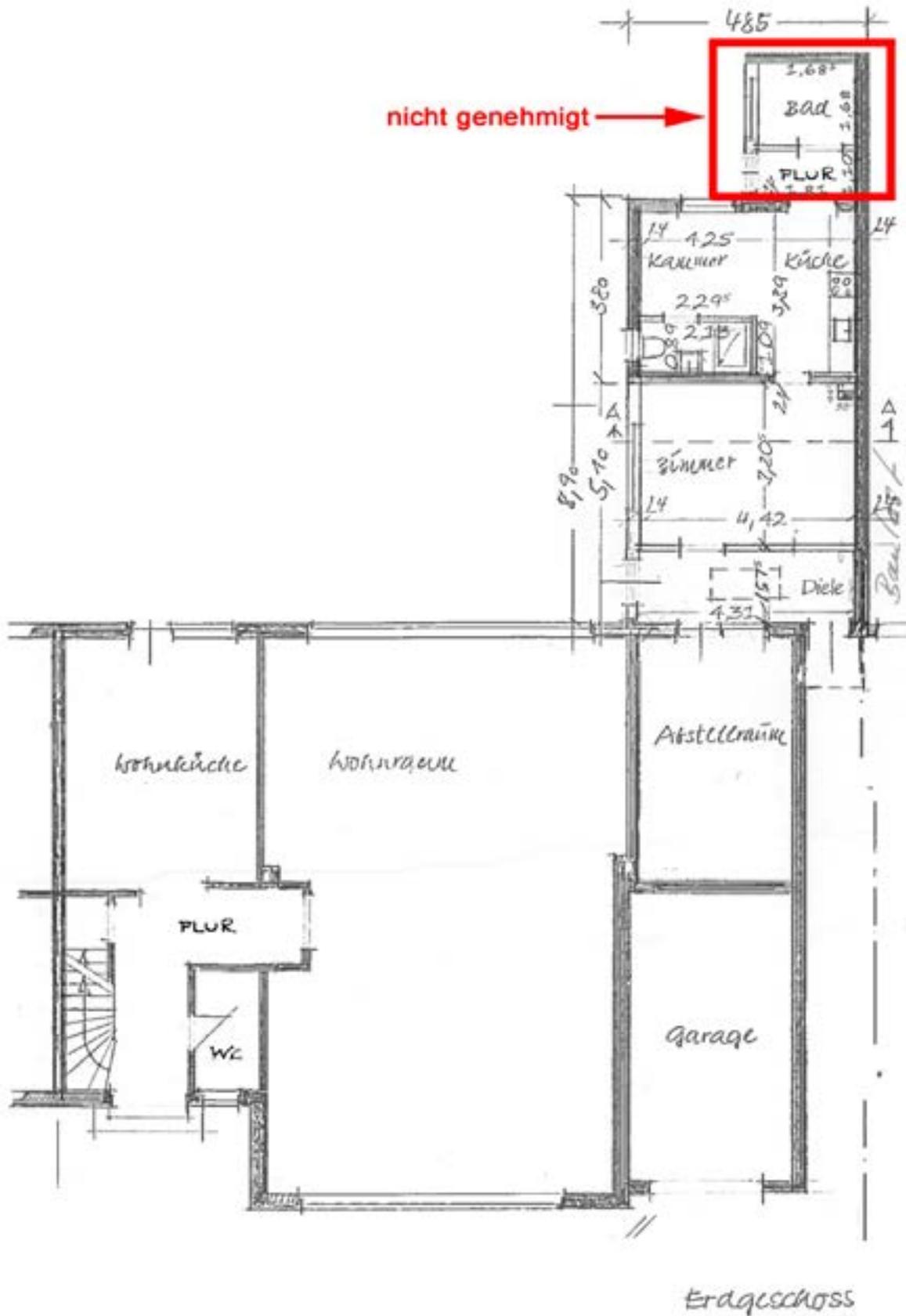


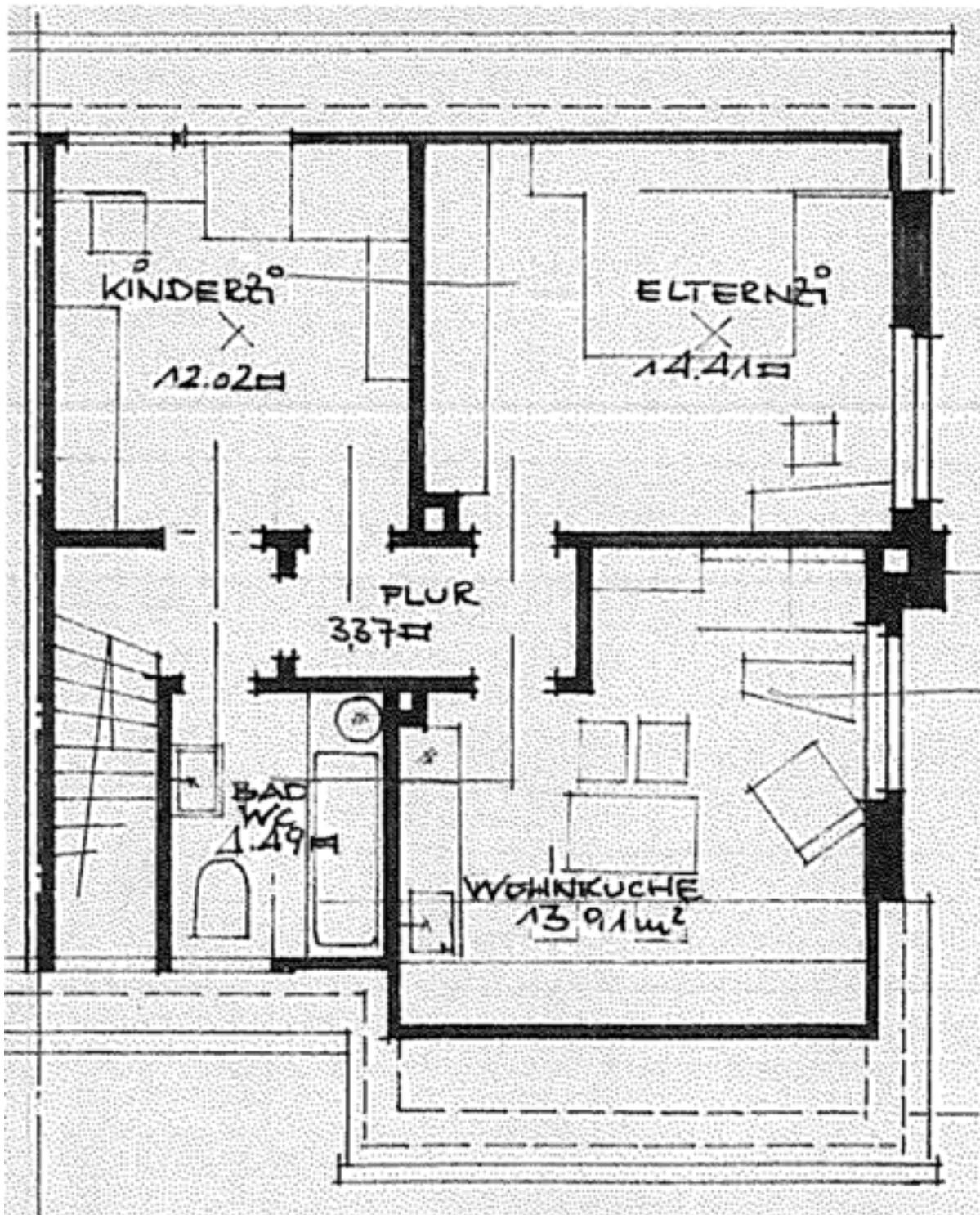
Anbau

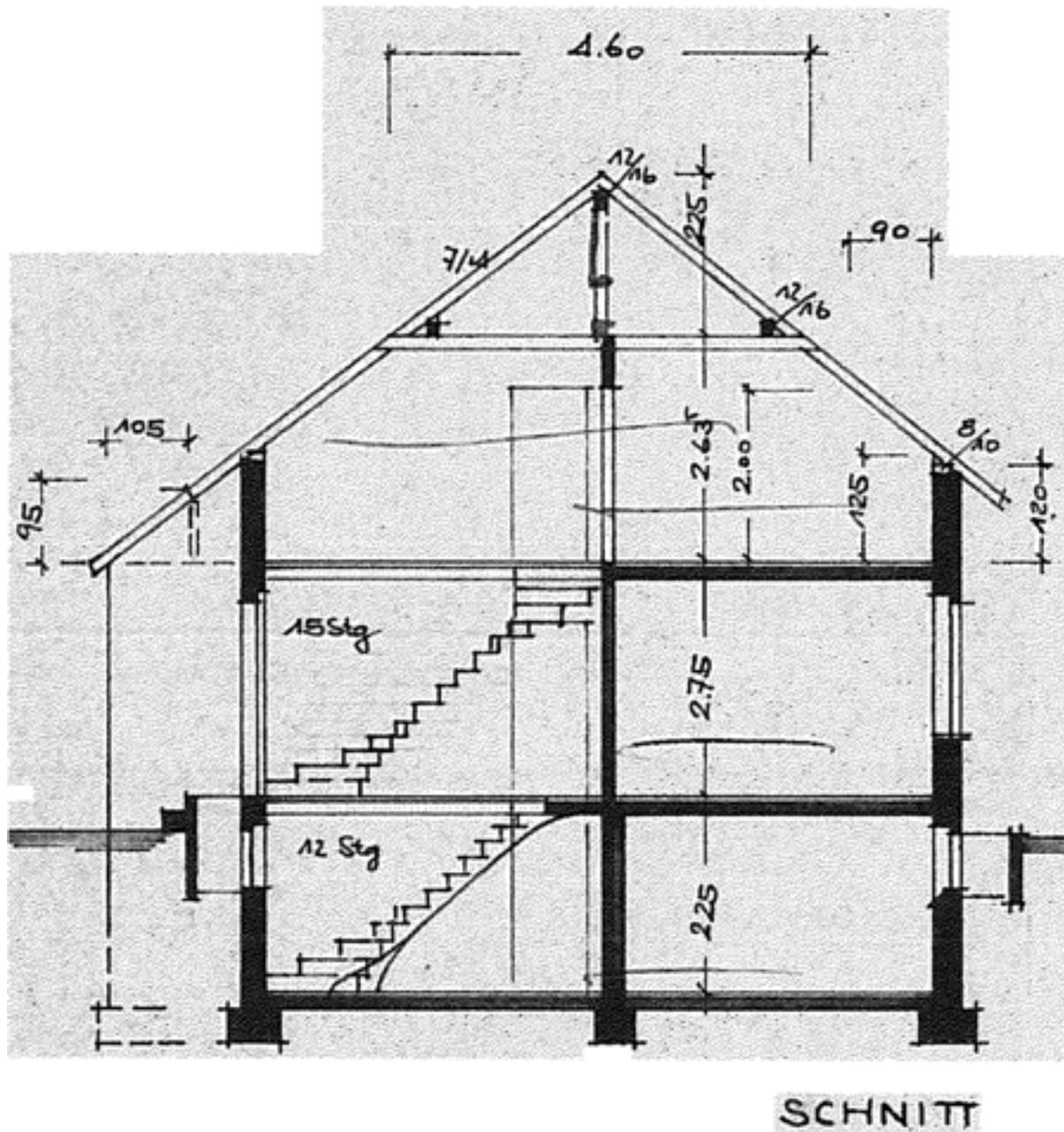
**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt**



### Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt****DACHGESCHOSS**

**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt**

### Anlage 3: Berechnung der Brutto-Grundfläche

**Brutto-Grundfläche (BGF)** in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

**Gebäude:** Einfamilienhaus, Auf der Heide 42, 42A u.a., 41812 Erkelenz

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	KG	+	1,00	8,300	3,080	a	25,56				
2	KG	+	1,00	9,860	5,110	a	50,38				
3	KG	+	1,00	4,630	0,300	a	1,39				
4	EG	+	1,00	8,300	3,080	a	25,56				
5	EG	+	1,00	9,860	5,110	a	50,38				
6	EG	+	1,00	4,630	3,670	a	16,99				
7	DG	+	1,00	8,800	5,110	a	44,97				
8	DG	+	1,00	8,300	3,080	a	25,56				
9	DG	+	1,00	4,695	0,300	a	1,41				
<b>Summe</b>							<b>242,22</b>			<b>m<sup>2</sup></b>	
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>242,22</b>		<b>m<sup>2</sup></b>		

**Gebäude:** Anbau (ohne nicht genehmigten Teil), Auf der Heide 42, 42A u.a., 41812 Erkelenz

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	8,900	4,850	a	43,17			
<b>Summe</b>							<b>43,17</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>43,17</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	

**Gebäude:** Garage, Auf der Heide 42, 42A u.a., 41812 Erkelenz

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,230	3,620	a	18,93			
<b>Summe</b>							<b>18,93</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>18,93</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	

**Anlage 4: Wohnflächenberechnungen****Gebäude:** Einfamilienhaus, Auf der Heide 42, 42A u.a., 41812 Erkelenz

Die Berechnung erfolgt aus  Fertigmaßen auf der Grundlage von  örtlichem Aufmaß  
 Rohbaumaßen  der in der Bauakte befindlichen Berechnung  
 Fertig- und Rohbaumaßen  örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	EG gesamt	1	+	s. separate Berechnung						69,06	1,00	69,06	69,06	E01
2	DG gesamt	2	+	s. separate Berechnung						48,20	1,00	48,20	48,20	E02

**Summe Wohnfläche Gebäude** 117,26 m<sup>2</sup>

**Erläuterung**

<b>E01 – E02</b>	Die angegebene Fläche wurde der in der Bauakte befindlichen Berechnung ungeprüft entnommen.
------------------	---

**Gebäude:** Anbau (ohne nicht genehmigten Teil), Auf der Heide 42, 42A u.a., 41812 Erkelenz

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Zimmer	1	+		1,00	3,205	0,000	4,420	0,000	14,17	1,00	14,17	14,17	
2	Kammer	2	+		1,00	2,300	0,000	2,295	0,000	5,28	1,00	5,28	5,28	
3	Küche	3	+		1,00	3,390	0,000	1,955	0,000	6,63	1,00	6,63	6,63	
4	Diele	4	+		1,00	1,575	0,000	4,310	0,000	6,79	1,00	6,79	6,79	
5	Bad/WC	5	+		1,00	0,890	0,000	2,130	0,000	1,90	1,00	1,90	1,90	

**Summe Wohnfläche Gebäude** 34,77 m<sup>2</sup>

**Anlage 4: Wohnflächenberechnungen**

Die im schriftlichen Wohnungsbau vorzunehmenden DIN-Wohnflächenberechnungen sind bei der Bauleitung anzuwenden

**Betr.: Gruppenvorhaben der Baaler Wohnungsbau G.m.b.H. in Granterath. Abschnitt 6 . 6 Kleinsiedlerstellen**

---

**Berechnung des unbebauten Hauses.**

Wohnhaus		
$8,30 \cdot 8,49 \cdot (2,25 + 2,75 + 1,20)$	=	436,85 cbm
$(8,30 + 4,60) \cdot 1/2 \cdot 1,525 \cdot 8,49$	=	77,77 "
$0,60 \cdot 8,49 \cdot 2,00 \cdot 1/2 \cdot 1/3$	=	13,01 "
$5,11 \cdot 1,56 \cdot (2,25 + 2,75)$	=	39,85 "
$5,11 \cdot 1,05 \cdot 0,95 \cdot 1/2 \cdot 1/3$	=	0,84 "
$5,11 \cdot 0,51 \cdot (0,95 + 1,20) \cdot 1/2$	=	2,78 "
		571,10 cbm
Garage $2,62 \cdot 4,99 \cdot 2,50$	=	32,67 cbm
		603,77 cbm
<b>Bebaute Fläche</b>		
$8,30 \cdot 8,49 + 5,11 \cdot 1,56$	=	78,44 qm
$2,62 \cdot 4,99$	=	13,07 "
$4,87 \cdot 3,99$	=	19,43 "
		110,94 qm
<b>Berechnung der Wohnfläche</b>		
<b>Erdgeschoss</b>		
Flur $(1,26 \cdot 2,885 + 1,01 \cdot 0,955) \cdot 0,97$	=	4,46 qm
Wohnküche $(4,51 \cdot 3,76 + 2,635 \cdot 1,375 - 0,30 \cdot 0,25) \cdot 0,97$	=	19,89 "
Elternzimmer $4,51 \cdot 4,01 \cdot 0,97$	=	17,54 "
Kinderszimmer $3,76 \cdot 3,445 \cdot 0,97$	=	12,56 "
Abstellraum $3,385 \cdot 4,00 \cdot 0,97$	=	13,13 "
WC $1,01 \cdot 1,51 \cdot 0,97$	=	1,48 "
		69,06 qm
<b>Obergeschoss</b>		
Kinderszimmer $(3,445 \cdot 3,76 - 1,25 \cdot 0,90 \cdot 1/2) \cdot 0,97$	=	12,02 qm
Bad $(2,01 \cdot 2,525 - 1,00 \cdot 0,90 \cdot 1/2) \cdot 0,97$	=	4,49 "
Wohnküche $(4,51 \cdot 4,51 - 1,375 \cdot 1,875 - 4,51 \cdot 1,525 \cdot 1/2) \cdot 0,97$	=	13,91 "
Schlafzimmer $(4,51 \cdot 3,76 - 4,51 \cdot 0,90 \cdot 1/2 - 0,30 \cdot 0,25) \cdot 0,97$	=	14,41 "
Flur $1,26 \cdot 2,76 \cdot 0,97$	=	3,37 "
		48,20 qm
<b>Obergeschoss</b>		
		117,26 qm

Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft e. G. m. b. H. BAAL Kr. Erkelenz

BAU-ING. REINHOLD LEMMERTZ ERKELENZ, TH. KÖRNERSTR. 15

Erkelenz, im Januar 1959

## Anlage 5: Anliegerbescheinigung

		<b>ERK EL ENZ</b>
<small>Stadt Erkelenz   Postfach 11 51/ 11 56   41811 Erkelenz</small>		Echt, Ehrlich, Einzigartig.
<b>Sachverständigenbüro</b> Johannes Vieten Max-Reger-Str. 52 41179 Mönchengladbach		<b>Amt für Kommunalt- schaft und Liegenschaften</b>
		<b>Der Bürgermeister</b> Stadt Erkelenz Johannismarkt 17 41812 Erkelenz
		Datum: 16.12.2024
<b>Anliegerbescheinigung</b>		<b>Ihre Ansprechperson</b> Melanie Höben Aktenzeichen: 23 60/04  Fon: +49 2431 85-111 Fax: +49 2431 859-111 Melanie.hoeben@erkelenz.de
<b>Grundstück:</b>	<b>Lage:</b> Auf der Heide 42 und 42 A <b>Gemarkung:</b> Granterath <b>Flur:</b> 5 <b>Flurstücke:</b> 80 und 192	<b>Öffnungszeiten und Onlinedienste unter</b> erkelenz.de
<p>Die Grundstücke, Gemarkung Granterath, Flur 5, Flurstücke 80 und 192 liegen an der Straße „Auf der Heide“, die fertiggestellt ist.</p> <p>Der Erschließungsbeitrag nach den Vorschriften des BauGB und der Straßenbaubeitrag nach den Vorschriften des KAG NRW wurde für die Straße „Auf der Heide“ jeweils erhoben und gezahlt.</p> <p>Im Sommer 2024 wurden auf der Straße „Auf der Heide“ bei der Beleuchtungsanlage die Leuchtköpfe ausgetauscht. Diese straßenbauliche Maßnahme wurde am 21.02.2024 durch den zuständigen Ausschuss beschlossen und fällt somit unter das seit dem 01.01.2024 geltende Beitragserhebungsverbot gemäß den Vorschriften des KAG NRW.</p> <p>Für diese straßenbauliche Maßnahme werden somit keine Anliegerbeiträge nach den Vorschriften des KAG NRW erhoben.</p> <p>Die Kanalhausanschlusskosten werden nach dem zum Zeitpunkt der Herstellung geltenden Satzungsbestimmungen erhoben. Die Kostenersätze für die bisher erstellten Anschlüsse sind gezahlt.</p>		
<p><b>Hinweis:</b> Die endgültige Heranziehung zu Beiträgen erfolgt, soweit noch keine Beitragsveranlagung durchgeführt wurde, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen und der von der Stadt erlassenen Satzungen. Irrtümlich gemachte Angaben haben keine</p>		
<small>Seite 1/2</small>		

## Anlage 5: Anliegerbescheinigung

**ERK  
EL  
ENZ**  
Echt. Ehrlich. Einzigartig.

Auswirkungen auf gesetzlich begründete Beitragsverpflichtungen.

Sind in dieser Bescheinigung Beiträge angegeben, so handelt es sich um Schätzungen bzw. Erfahrungssätze. Sollten die tatsächlichen Beiträge höher sein, bedeutet die hier gemachte Angabe kein Verzicht auf höhere Beitragsforderungen nach satzungsgemäßer Herstellung.

Gebührenfestsetzung

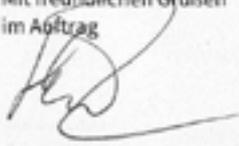
Für die Erteilung der Anliegerbescheinigung erhebe ich hiermit die nachfolgend aufgeführte Verwaltungsgebühr in Höhe von:

**24,00 EUR**  
Tarif-Nr. 03 der Anlage zur Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Erkelenz vom 25.06.2015, §§ 2, 5 KAG

Die Verwaltungsgebühr ist bis zum 20.01.2025 auf eines der o.g. Konten der Stadtkasse Erkelenz unter Angabe des Verwendungszwecks **Anliegerbescheinigung GRA-5-80-192** zu überweisen.

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

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Melanie Houben  
Sachbearbeitung

Seite 2/2

**Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Stadt Erkelenz | Postfach 11 52/ 11 56 | 41801 Erkelenz

Sachverständigenbüro  
Johannes Vieten  
Max-Reger-Straße 52  
41179 Mönchengladbach

Aktenzeichen **0725-24-05**

Grundstück **Erkelenz, Auf der Heide, Auf der Heide 42, 42a**

Gemarkung	Grantenath	Grantenath
Flur	5	5
Flurstück	182	80

Verfahren **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

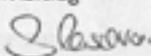
**Bescheinigung**

Guten Tag,

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

Diese Bescheinigung ergeht gebührenfrei.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag  
  
Beatrix Glasovac  
Sachbearbeitung



**ERKELENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

**Bauaufsichts- und Hochbauamt**

Untere Bauaufsichtsbehörde

Der Bürgermeister  
Stadt Erkelenz  
Johannismarkt 17  
41812 Erkelenz

Datum: 16.12.2024

Ihre Ansprechperson  
Beatrix Glasovac  
Aktenzichen: 00725-24-05  
Fon: +49 2431 85-383  
Fax: +49 2431 855-383  
beatrix.glasovac@erkelenz.de

Öffnungszeiten und  
Onlinedienste unter  
erkelenz.de



USt-ID-Nr:  
DE122388485

Kreisparkasse Heinsberg  
IBAN: DE21 3125 1270 0000 4010 00  
BIC: WELADED1ERK

Volksbank Mönchengladbach  
IBAN: DE81 3006 0517 6003 8870 12  
BIC: GENODE33MRB

Volksbank Heinsberg  
IBAN: DE25 3706 0412 5041 8120 11 BIC:  
GENODE33MRB

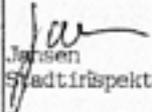
Seite 1/1

**Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Baulastenverzeichnis von Granterath Baulastenblatt Nr. 74 Seite 1

Grundstück Granterath Str. Nr. \_\_\_\_\_

Gemarkung Granterath Flur 5 Flurstück 79

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1.	<p>"Das Grundstück Gemarkung Granterath, Flur 5, Flurstück 79 übernimmt für den Anbau eines Zimmers und Umbau eines Stalles auf dem Grundstück Gemarkung Granterath, Flur 5, Flurstück 80 eine Abstandfläche in einer Länge von 5,10 m und einer Breite von 3,0 m, beginnend in einem Abstand von 13,50 m zur Straße "Auf der Heide"."</p> <p>Berilligung von 10. April 1989</p> <p> Jansen Stadtinspektor</p>	

Folgende Seite \_\_\_\_\_

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 9



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Straßen- und Seitenansicht des Bewertungsobjekts aus westlicher Richtung, am rechten Bildrand befindet sich ein separater Zugang zum Anbau (Hs.-Nr. 42A)

## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 9



Bild 3: Rückansicht des Hauptgebäudes aus südöstlicher Richtung



Bild 4: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung, im Vordergrund ist der Teil des Anbaus mit Holzüberdachung zu sehen, der wohl ohne baurechtliche Erlaubnis errichtet wurde

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 3 von 9



Bild 5: Vernachlässigter Garten des Bewertungsobjekts mit Südostausrichtung



Bild 6: Heizkessel im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 4 von 9



Bild 7: Heizöllagerung im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 8: Eingangsflur mit Geschosstreppe im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 5 von 9



Bild 9: WC im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 10: „Wohnküche“ (Zimmer) im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 6 von 9



Bild 11: Badezimmer im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 12: Diele im Anbau des Bewertungsobjekts

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 7 von 9



Bild 13: Zimmer im Anbau des Bewertungsobjekts, mindestens ein Deckenbalken hängt durch



Bild 14: Kammer und Küche im Anbau des Bewertungsobjekts mit Zugang zu als Bad/WC genehmigtem Raum

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 8 von 9



Bild 15: Raum als Bad/WC genehmigt im Anbau des Bewertungsobjekts



Bild 16: Flur mit Zugang zu als Badezimmer genutztem Raum im ungenehmigten Teil des Anbaus des Bewertungsobjekts

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 9 von 9



Bild 17: Als Badezimmer genutzter Raum im ungenehmigten Teil des Anbaus des Bewertungsobjekts



Bild 18: Innenansicht der Garage des Bewertungsobjekts