



## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Zweifamilienhaus bebaute Grundstück**  
in 41836 Hückelhoven, Lachend 16



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
08.09.2022 ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des  
Grundbuchs ermittelt mit rd.

**585.000,- €**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	4
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage .....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	5
2.2	Gestalt und Form .....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	6
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	11
3.2	Zweifamilienhaus .....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.2.4.1	Wohnung im Erdgeschoss .....	14
3.2.4.2	Wohnräume im Dachgeschoss.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	16
3.3	Nebengebäude.....	16
3.4	Außenanlagen.....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	18
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4	Sachwertermittlung .....	20
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe .....	21
4.4.3	Sachwertberechnung .....	24
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	25
4.5	Verkehrswert.....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>31</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Lachend 16 41836 Hückelhoven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 12560, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29, Flurstück 796 (291 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz -Zwangsversteigerungsabteilung- Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz  Auftrag vom 24.06.2022 (Datum des Auftragschreibens)
---------------	--

Eigentümer:

Mieter:

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	08.09.2022 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	08.09.2022
Tag der Ortsbesichtigung:	08.09.2022
Umfang der Besichtigung etc.:	Eine Innenbesichtigung war nur im Keller-, Erd- und Dachgeschoss möglich. Das Obergeschoss konnte nicht von innen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 24.06.2022.</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 01.07.2022;</li><li>• Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitte);</li><li>• Berechnung des Bruttorauminhalts;</li><li>• Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen;</li><li>• Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 08.07.2022;</li><li>• Auskunft über den Beitragszustand vom 02.08.2022;</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.07.2022;</li><li>• Auskünfte über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadengefährdung der Bezirksregierung Arnsberg und der EBV GmbH vom 14.11.2022;</li><li>• Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht am 05.07.2022;</li><li>• Auskunft über Wohnungsbindung vom 06.07.2022;</li><li>• Bewilligung UR-Nr. 1118/2019 vom 15.04.2022, Notar Dr. Andreas Brandt, Hückelhoven;</li><li>• Mietspiegel der Stadt Heinsberg, Stand: 01.01.2020;</li><li>• Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Heinsberg.</li></ul>

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

Zu dem Versteigerungsobjekt gehörendes bewegliches Zubehör ist mitzubewerten. Falls Sie zu einer Bewertung des Zubehörs nicht in der Lage sein sollten, werden Sie gebeten, dies mitzuteilen. Sofern Sie Erkenntnisse hierzu haben, können Sie gerne auch einen entsprechenden Fachgutachter zur Bestellung vorschlagen.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hückelhoven (ca. 42.600 Einwohner); Stadtteil Hilfarth (ca. 4.290 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 53,3 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 57 (ca. 6 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 46 – Hückelhoven-Ost (ca. 4,6 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Hückelhoven-Baal (ca. 5,8 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 62,5 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteilrand; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,6 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Ärzte und Grundschulen in fußläufiger Entfernung, weiterführende Schulen ab ca. 2,8 km Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,9 km entfernt; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben; Garten mit Südwestausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 35,6 m;

mittlere Tiefe:

ca. 22,2 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 291 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform;  
Eckgrundstück

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;  
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonver-  
bundstein und Schwarzdecke;  
Parkplätze ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen  
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Ver-  
sorgung;  
Kanalanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge-  
meinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes;  
Bauwischgarage;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gefahr von Grund- und auch Hochwasser

Gemäß Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 14.11.2022 ist nach den dort vorliegenden Unterlagen kein Bergbau im Bereich des Bewertungsobjekts dokumentiert.

Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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 bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Gemäß Auskunft der EBV GmbH vom 14.11.2022 unterlag das Bewertungsobjekt zu keinem Zeitpunkt den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia-Jacoba. Eine Beeinflussung hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann – nach derzeitigem Kenntnisstand – auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 08.07.2022, 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 24.06.2022 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 12560 folgende Eintragungen:

Lfd. Nr.1:

Rückauflassungsvormerkung -bedingter Auflassungsanspruch- für , geboren am .

Bezug: Bewilligung vom 15.04.2019.

Lfd. Nr. 2:

Zwangsversteigerungsvermerk

Anmerkung:

Wegen der Besonderheiten in Zwangsversteigerungsverfahren bleiben die vorstehenden Belastungen in Abt. II des Grundbuchs bei der Bewertung unberücksichtigt, d.h. es wird diesbezüglich Lastenfreiheit unterstellt.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Hückelhoven vom 06.07.2022 ist das Objekt weder mit öffentlichen noch mit nichtöffentlichen Mitteln gefördert.

Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hückelhoven vom 06.07.2022 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung zu Lasten des Bewertungsobjektes:

Baulastenblatt 3649, Seite 1

Übernahme der Verpflichtung zu gestatten, dass die für das Nachbargrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29, Flurstück 619, notwendige Schmutzwasser- und Regenwasserleitung über das Baulastengrundstück und weiter in den öffentlichen Kanal in der Braunstraße geführt werden kann. Außerdem wird gestattet, dass die notwendigen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten hieran durchgeführt werden können.

Auf den beiliegenden amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rumpf vom 08.04.2010 wird Bezug genommen.

Gemäß den Feststellungen bei der Einsichtnahme in die Bauakte der Stadt Hückelhoven am 20.07.2022 enthält das Baulastenverzeichnis folgende, das Bewertungsobjekt begünstigende Eintragung:

Baulastenblatt 3801, Seite 1

Die im amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dieter Rumpf vom 03.02.2012 grün schraffierte Fläche wird zugunsten des Bauvorhabens „Neubau einer Mehrfamilien-Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und 1 PKW-Garage, Az. 198-12“ auf dem Grundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29, Flurstück 622 (heute: 796) als erforderliche Abstandsfläche nach § 6 Bauordnung NRW zur Verfügung gestellt und nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandsfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen. Ausgenommen hiervon sind die in der Abstandsfläche zulässigen baulichen Anlagen § 6 BauO NRW.

Der o. g. amtliche Lageplan ist Bestandteil dieser Baulast.

Anmerkung:

Die in Anspruch genommene Abstandsfläche beträgt ca. 1,6 m<sup>2</sup>. Die begünstigende Abstandsflächenbaulast wird als nicht wertbeeinflussend beurteilt, zumal diese gemäß den Bestimmungen der aktuellen Landesbauordnung NRW 2018 zur Realisierung der vorhandenen Bebauung nicht mehr erforderlich wäre.

Denkmalschutz:

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

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes 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.

Allerdings wurden bzw. werden Teilbereiche des Kellergeschosses zu Wohnzwecken ausgebaut. Hierfür konnte keine bauordnungsrechtliche Genehmigung festgestellt werden. Wegen der unzureichenden Belichtung im Kellergeschoss gemäß § 46 Landesbauordnung NRW 2018 wird davon ausgegangen, dass deren Nutzung als Aufenthaltsräume nicht zulässig ist.

Nach dem vom Unterzeichner erstellten Teilaufmaß ist aber auch die lichte Höhe des Raums „Gast 2“ im Dachgeschoss zur Nutzung als Aufenthaltsraum unzureichend gemäß § 46 Landesbauordnung NRW 2018. Es muss daher auch in diesem Fall davon ausgegangen werden, dass dessen Nutzung als Aufenthaltsraum nicht zulässig ist.

Zudem werden das Ober- und Dachgeschoss abweichend von der Baugenehmigung als separate Wohneinheiten genutzt. Zur bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit kann im Rahmen dieser Wertermittlung keine verbindliche Aussage getroffen werden. Dies ist nur durch ein Antragsverfahren auf Erteilung eines entsprechenden Bauvorbescheides möglich. Allerdings ist die Genehmigung eines Dreifamilienhauses mit weitreichenderen Auflagen als die eines Ein-/Zweifamilienhauses verbunden. Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt daher auf der Grundlage einer Nutzung entsprechend der Baugenehmigung als Zweifamilienhaus mit einer Wohneinheit im Erdgeschoss und einer sich über das Ober- und Dachgeschoss erstreckenden Wohneinheit.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt ist tlw. bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragspflichtig. Die nachfolgend genannten Beiträge fallen noch an:  
Erschließungsbeitrag i.S.d. § 127ff BauGB (s. Anlage 5).

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 Zweifamilienhaus bebaut, derzeit besteht eine Nutzung als Dreifamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Stellplätze und 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist eigengenutzt und vermietet.

# 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

## 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

Die nachstehende Beschreibung erfolgt nur für die Bereiche, die von innen besichtigt werden konnten. Gemäß Auskunft des Eigentümers sind die nicht von innen besichtigten Bereiche weitgehend ausstattungsähnlich, weshalb hiervon bei der Ermittlung des Verkehrswerts ausgegangen wird. Die zu Wohnzwecken ausgebauten Räume im Kellergeschoss werden zur Beschreibung ihrer Ausstattungen und ihres Ausbauszustands der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet.

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

## 3.2 Zweifamilienhaus

### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss, der Dachraum ist nicht ausgebaut; Endhaus, einseitig angebaut
Baujahr:	2019 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Beton, Mauerwerk; Ständerwände; Lichtschächte aus Kunststoff
Umfassungswände:	Mauerwerk, Wärmedämmung durch Wärmedämmverbundsystem (Thermohaut)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk;  nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppen:	geringfügig vernachlässigt;  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Naturstein  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein; Handlauf aus Edelstahl  <u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe (Holz)
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
	der Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);
	die Dachflächen sind gedämmt

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Fernheizung; Wärmepumpe (gemäß Angabe des Eigentümers); Fußbodenheizung
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegendem WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.4.1 Wohnung im Erdgeschoss

##### Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume: schwimmender Estrich mit Fliesen;  
Terrasse: Betonplatten

Küche: schwimmender Estrich mit Fliesen

Bad: schwimmender Estrich mit Fliesen

Kellergeschoss (ausgebaute Räume): Estrich mit Fliesen

##### Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume: glatter, einfacher Putz, mit Anstrich, einfachen Tapeten

Küche: glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten

Bad: Fliesen halbhoch, darüber glatter, einfacher Putz mit Anstrich, Fliesen im Duschbereich raumhoch

Kellergeschoss (ausgebaute Räume): glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten

##### Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume: Deckenputz mit Anstrich

Küche: Deckenputz mit Anstrich

Bad: Gipskartonplatten mit Anstrich

Kellergeschoss (ausgebaute Räume): Deckenputz mit Anstrich

Fenster: Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;  
einfache Beschläge;  
Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb

Türen: Wohnungseingangstür:  
Holztür  
  
Zimmertüren:  
einfache, glatte Türen;  
einfache Schlösser und Beschläge;  
Holzzargen

##### Sanitäre Installation

Bad: einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;  
eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch;  
einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>• der Wandputz am Lichtschalter im Schlafzimmer ist schadhaft</li></ul>
Grundrissgestaltung:	individuell
Allgemeine Beurteilung der Wohneinheit:	Der Zustand der Wohnung ist normal.

### 3.2.4.2 Wohnräume im Dachgeschoss

#### Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit Fliesen

#### Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit einfachen Tapeten, Anstrich
Küche:	glatter, einfacher Putz, Gipskartonplatten, mit Anstrich
Bad:	Fliesen halbhoch, darüber glatter, einfacher Putz mit Anstrich, Fliesen im Duschbereich raumhoch

#### Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Küche:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Bad:	Gipskartonplatten mit Anstrich

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Dachflächenfenster; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb
----------	---

Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holztür  <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
--------	---

Sanitäre Installation Bad:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsentlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>stellenweise bestehen Wandrisse</li></ul>
Grundrissgestaltung:	individuell
Allgemeine Beurteilung der Wohneinheit:	Der Zustand der Wohnung ist normal.

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

besondere Bauteile:	Dachaufbauten, Kellerlichtschächte aus Kunststoff
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none"><li>es sind noch diverse Restarbeiten, insbesondere an der Elektroinstallation erforderlich</li><li>an der Kellertreppe fehlt eine Absturzsicherung</li><li>es bestehen diverse kleinere Putzschäden</li><li>zum Ausbau oder der Instandsetzung der Räume im Kellergeschoss sind noch diverse Restarbeiten erforderlich</li><li>lichte Höhe des Raums „Gast 2“ im Dachgeschoss zur Nutzung als Aufenthaltsraum unzureichend gemäß § 46 Landesbauordnung NRW 2018</li></ul>
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

### 3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, massiv, Sektionaltor mit elektrischem Antrieb, Betonboden, Stromanschluss, Dach aus Beton mit Dachpappe)

### 3.4 Außenanlagen

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



## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 41836 Hückelhoven, Lachend 16 zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	12560	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	29	796	291 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks ist mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil der Wert von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) durch den Sachwert bestimmt wird.

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) scheidet aus, weil weder für das Baujahr noch die Wohnfläche des Bewertungsobjekts geeignete Umrechnungskoeffizienten vorliegen.

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

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

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **130,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.09.2022
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	teilw. pflichtig
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	291,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	22,2 m
Himmelsrichtung	=	Südwesten

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>130,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.09.2022	× 1,00	

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	130,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		291,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	35	22,2	× 1,11	E1
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Himmelsrichtung		Südwesten	× 1,05	E2
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	151,52 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	39,00 €/m <sup>2</sup>	E3
• (erstmalige) Erschließung		-	39,00 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge insgesamt		-	39,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>tlw. beitragspflichtiger relativer Bodenwert</b>		=	<b>112,50 €/m<sup>2</sup></b>	

Hinweis: In den nachfolgenden Wertermittlungsverfahren wird aus bewertungstheoretischen Gründen zunächst der angepasste **beitragsfreie** Bodenwert verwendet. Der Werteeinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehender Beiträge wird in den herangezogenen Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht.

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>	=	<b>151,52 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	291,00 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	44.092,32 € <b>rd. 44.092,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2022 insgesamt **44.092,00 €**

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

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

##### E2

Wegen der Südwestlage wird ein Zuschlag in Höhe von 5% gemäß den Angaben in [3] und im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Mönchengladbach vorgenommen

##### E3

unverbindliche Schätzung der voraussichtlich noch anfallenden Erschließungsbeiträge gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 für den Kreis Viersen, abgezinst über fünf Jahre mit dem Liegenschaftszins, da der Ausbau der Straße „Lachend“ mittelfristig nicht geplant ist

## 4.4 Sachwertermittlung

### 4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

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

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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 Kelleraußentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

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

##### Besondere Einrichtungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Gesamtnutzungsdauer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	459,06 m <sup>2</sup>	20,76 m <sup>2</sup>
<b>Baupreisindex (BPI) 08.09.2022 (2010 = 100)</b>	163,4	163,4
<b>Normalherstellungskosten</b>		
• NHK im Basisjahr (2010)	840,00 €/m <sup>2</sup> BGF	485,00 €/m <sup>2</sup> BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.372,56 €/m <sup>2</sup> BGF	792,49 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Herstellungskosten</b>		
• Normgebäude	630.087,39 €	16.452,09 €
• Zu-/Abschläge	35.000,00 €	
• besondere Bauteile	26.500,00 €	
• besondere Einrichtungen		
<b>Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)</b>	691.587,39 €	16.452,09 €
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	1,00
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	77 Jahre	57 Jahre
• prozentual	3,75 %	5,00 %
• Betrag	25.934,53 €	822,60 €
<b>Zeitwert (inkl. BNK)</b>		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	665.652,86 €	15.629,49 €
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
<b>vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)</b>	665.652,86 €	15.629,49 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>681.282,35 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	+ <b>54.502,59 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	= <b>735.784,94 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+ <b>44.092,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	= <b>779.876,94 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	× <b>0,80</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ <b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	= <b>623.901,55 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– <b>38.849,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	= <b>585.052,55 €</b>
	<b>rd. 585.000,00 €</b>



#### 4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

##### Berechnungsbasis

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

##### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur, den Angaben in [7] 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 Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wurde den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes in Fachserie 17 Reihe 4 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).

Wegen der unzureichenden Belichtung der ausgebauten bzw. weitgehend ausgebauten Räume im Kellergeschoss gemäß § 46 Landesbauordnung NRW 2018 wird davon ausgegangen, dass deren Nutzung als Aufenthaltsräume nicht zulässig ist. Für die Zwecke der Wertermittlung werden die Herstellungskosten für den Ausbau der Räume daher nur anteilig entsprechend ihrem geschätzten Werteeinfluss berücksichtigt.

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	Zu-/Abschlag
Kellerteilausbau	35.000,00 €
Summe	35.000,00 €

##### 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 [7] 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: Zweifamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Dachgauben	22.900,00 €
Kellerlichtschächte	3.600,00 €
Summe	26.500,00 €

### 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 Zeitwerts der Gebäude geschätzt.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (681.282,35 €)	54.502,59 €
Summe	54.502,59 €

### Gesamtnutzungsdauer

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

### Restnutzungsdauer

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

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

### Alterswertminderung

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

### Sachwertfaktor

Der objektartspezifische Sachwertfaktor  $k$  wird auf der Grundlage

- der vom örtlichen Gutachterausschuss angegebenen Regressionsgleichung bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 20 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder 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.

Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass eine genaue Kalkulation etc. schon allein wegen der zum Wertermittlungstichtag nicht durchführbaren Innenbesichtigung der Räume im Obergeschoss nicht möglich ist. Wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung der Räume im Obergeschoss wird im Übrigen auch noch ein pauschaler Sicherheitsabschlag vorgenommen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden		-17.000,00 €
• pauschale Schätzung	-17.000,00 €	
Sonstige Rechte und Belastungen		-500,00 €
• Baulast (Leitungsrecht), pauschal	-500,00 €	
Bodenwertbesonderheiten insgesamt		-11.349,00 €
• Werteinfluss der Beiträge	-11.349,00 €	
Weitere Besonderheiten		-10.000,00 €
• Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung des Obergeschosses, pauschal	-10.000,00 €	
Summe		-38.849,00 €

#### 4.5 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **585.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Zweifamilienhaus bebaute Grundstück in 41836 Hückelhoven, Lachend 16

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hückelhoven-Ratheim	12560	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hückelhoven-Ratheim	29	796

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.09.2022 ohne Berücksichtigung der Belastungen in Abteilung II des Grundbuchs mit rd.

**585.000,- €**

**in Worten: fünfhundertfünfundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

**Das Gutachten umfasst 31 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.**

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

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

4 Ausfertigungen für das Amtsgericht Erkelenz

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

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

Mönchengladbach, den 14. November 2022

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)

**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)

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**ZVG:**

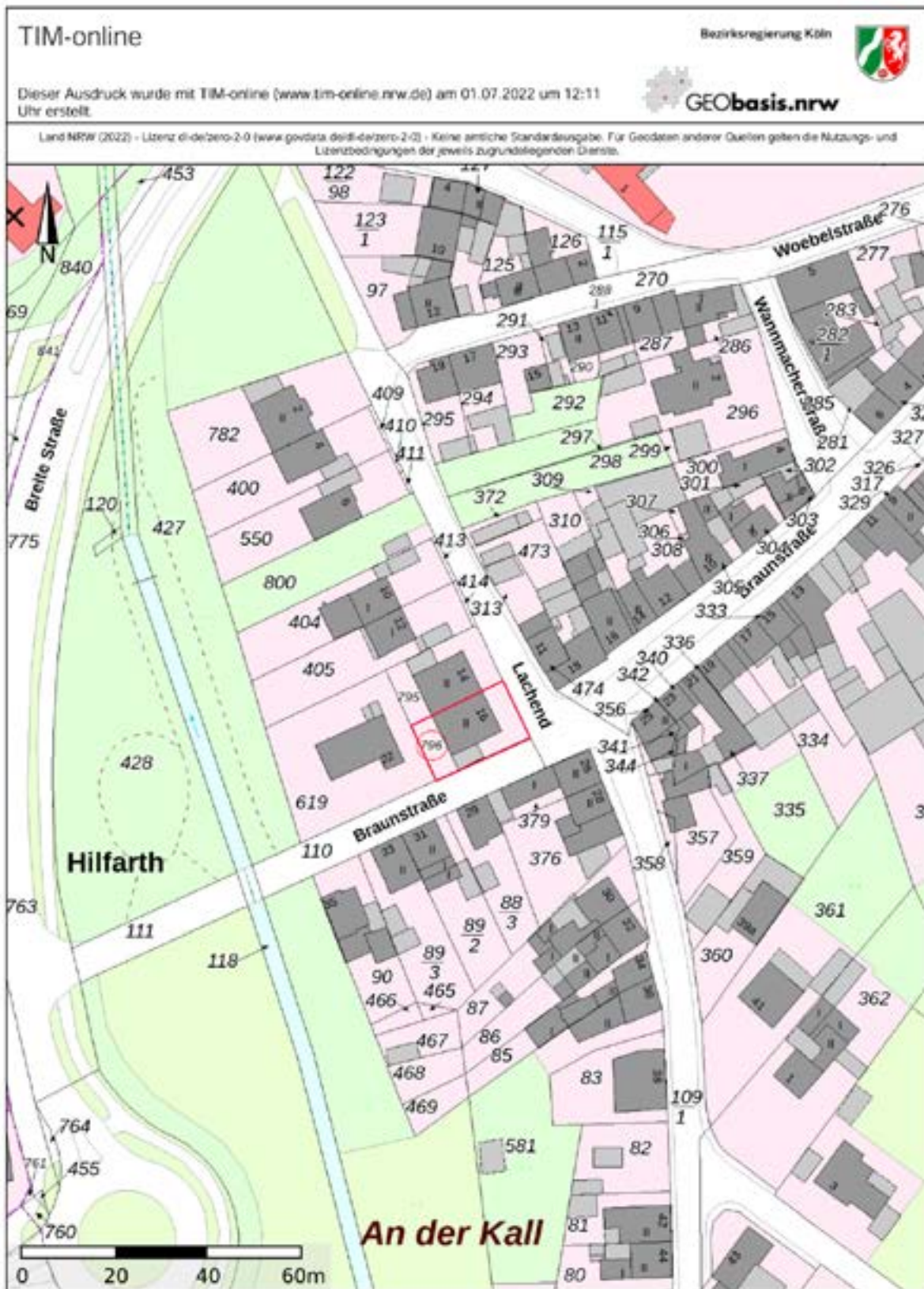
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2012
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Statistisches Bundesamt:** Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17, Reihe 4
- [7] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- [8] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen
- [9] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015

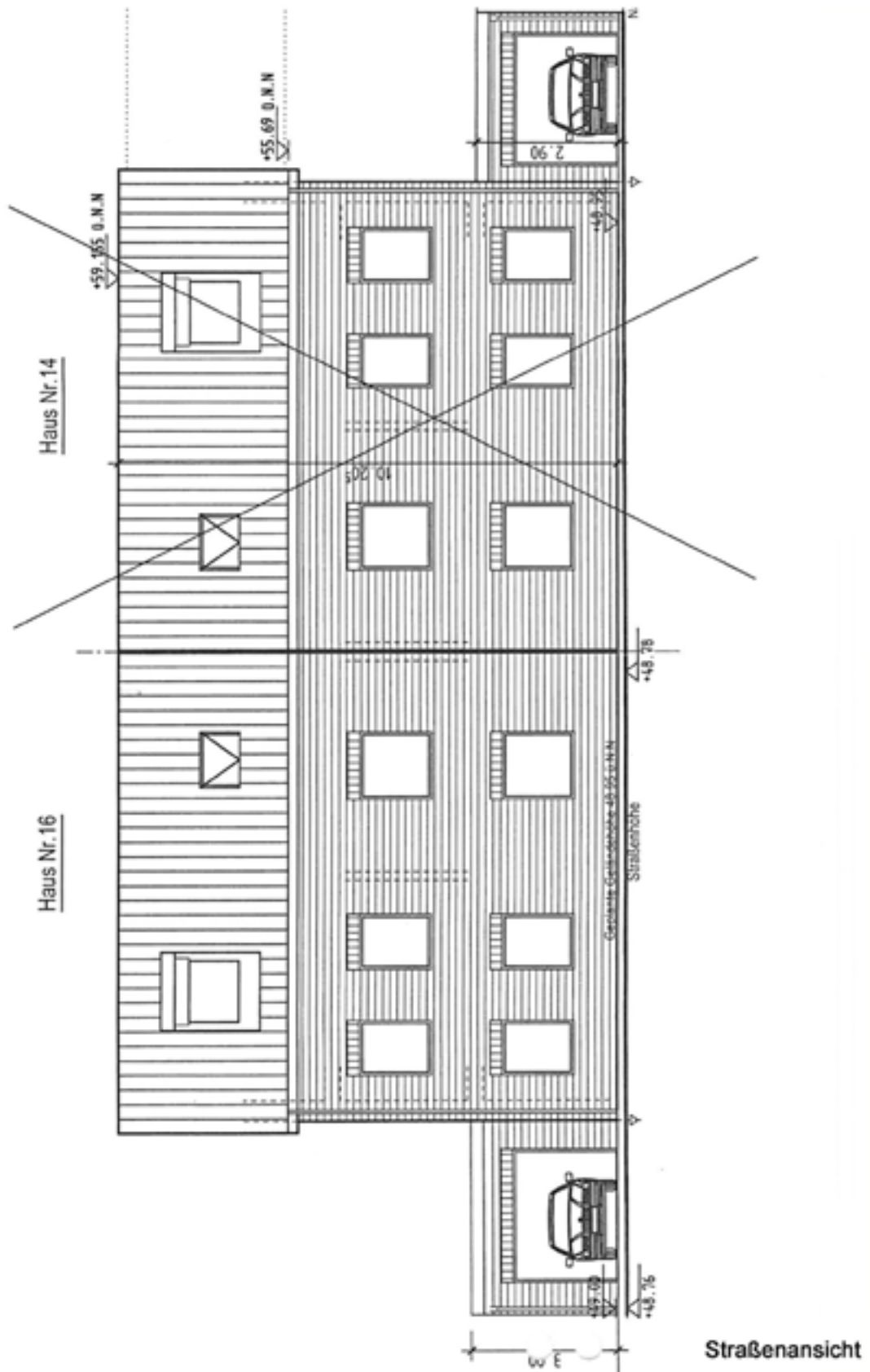
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte
- Anlage 3: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 4: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 5: Anliegerbescheinigung
- Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 7: Fotodokumentation

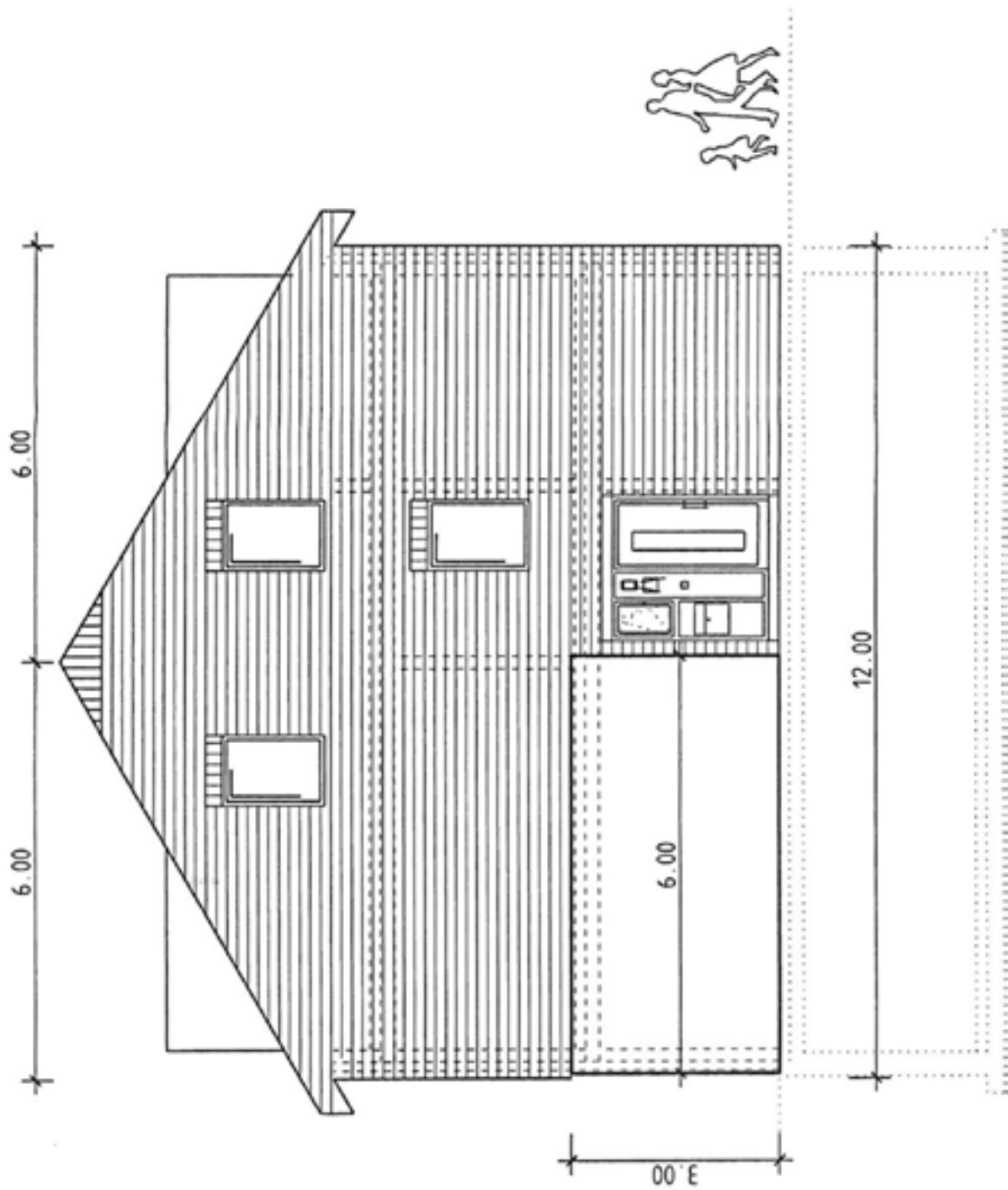
**Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts**



### Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte

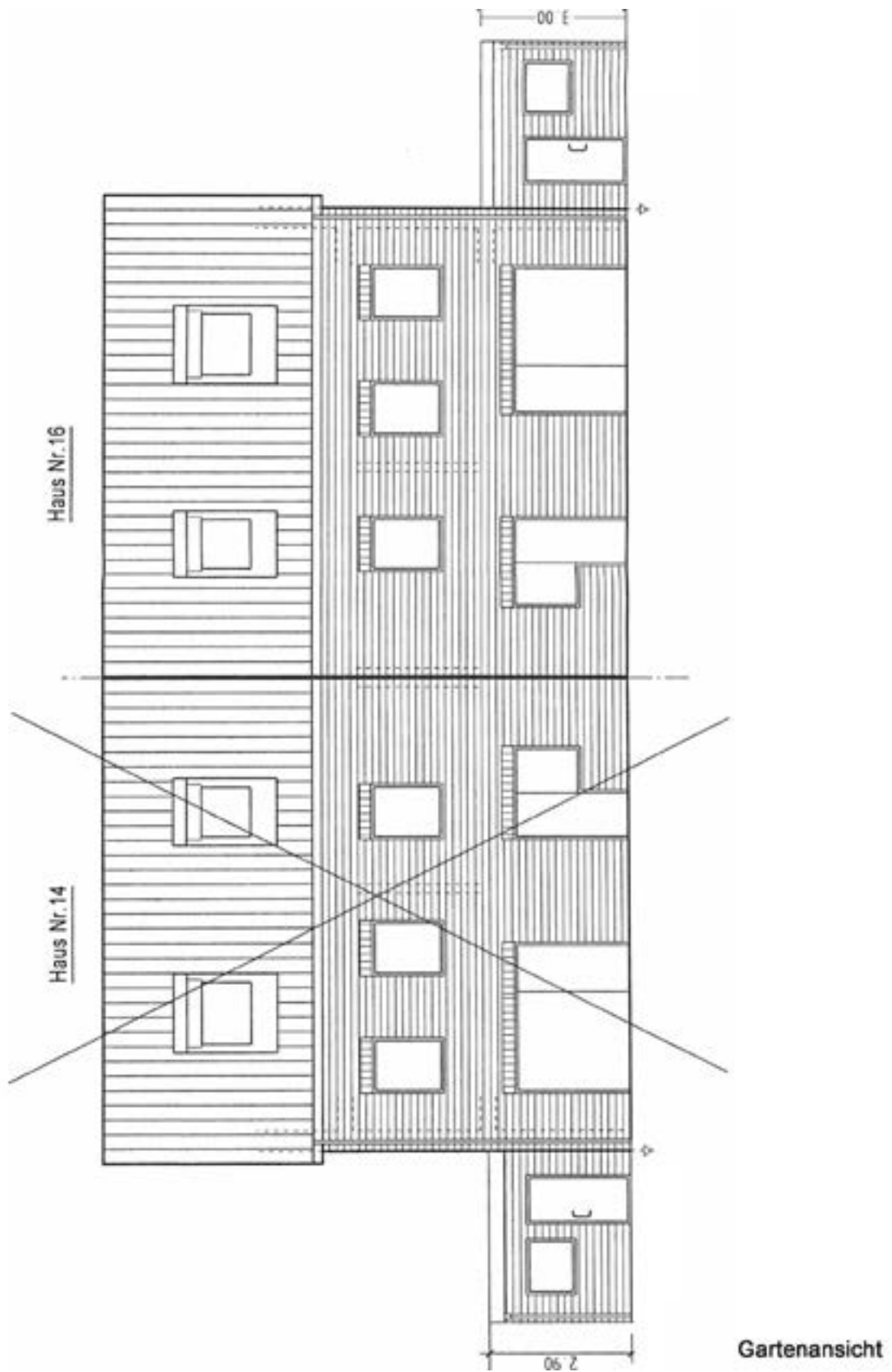


**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte**

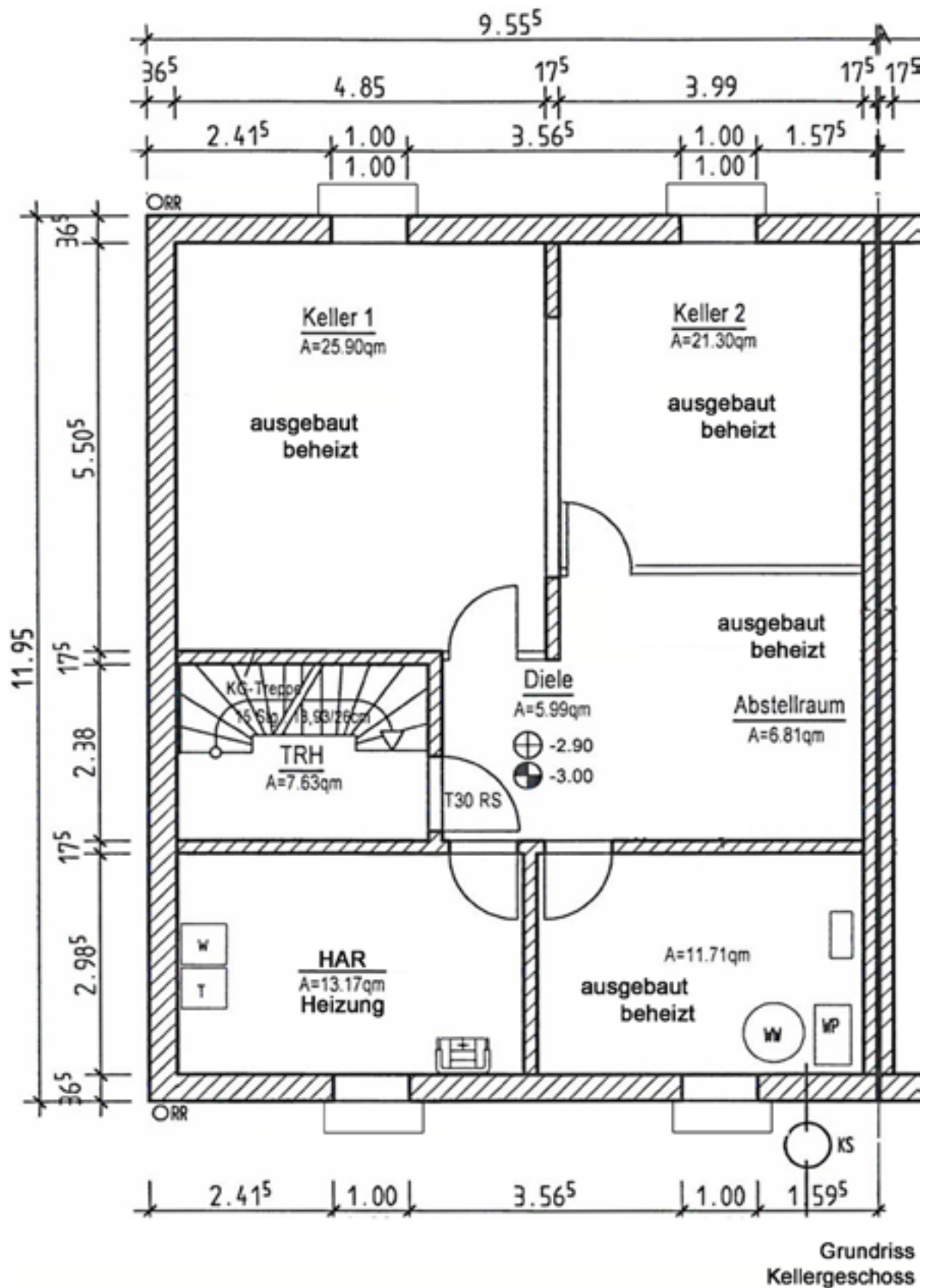


**Seitenansicht mit  
Schnitt Garage**

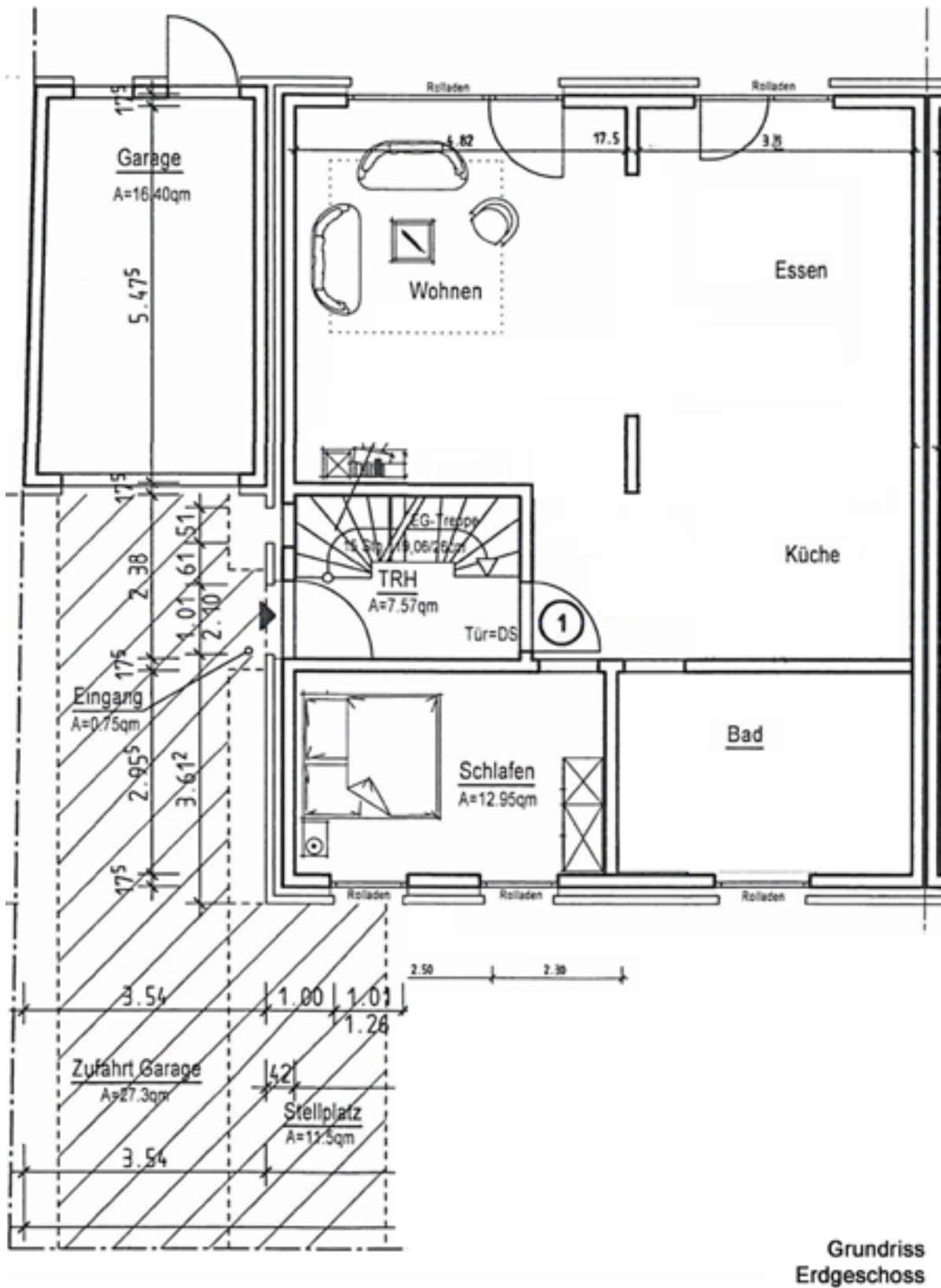
**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte**



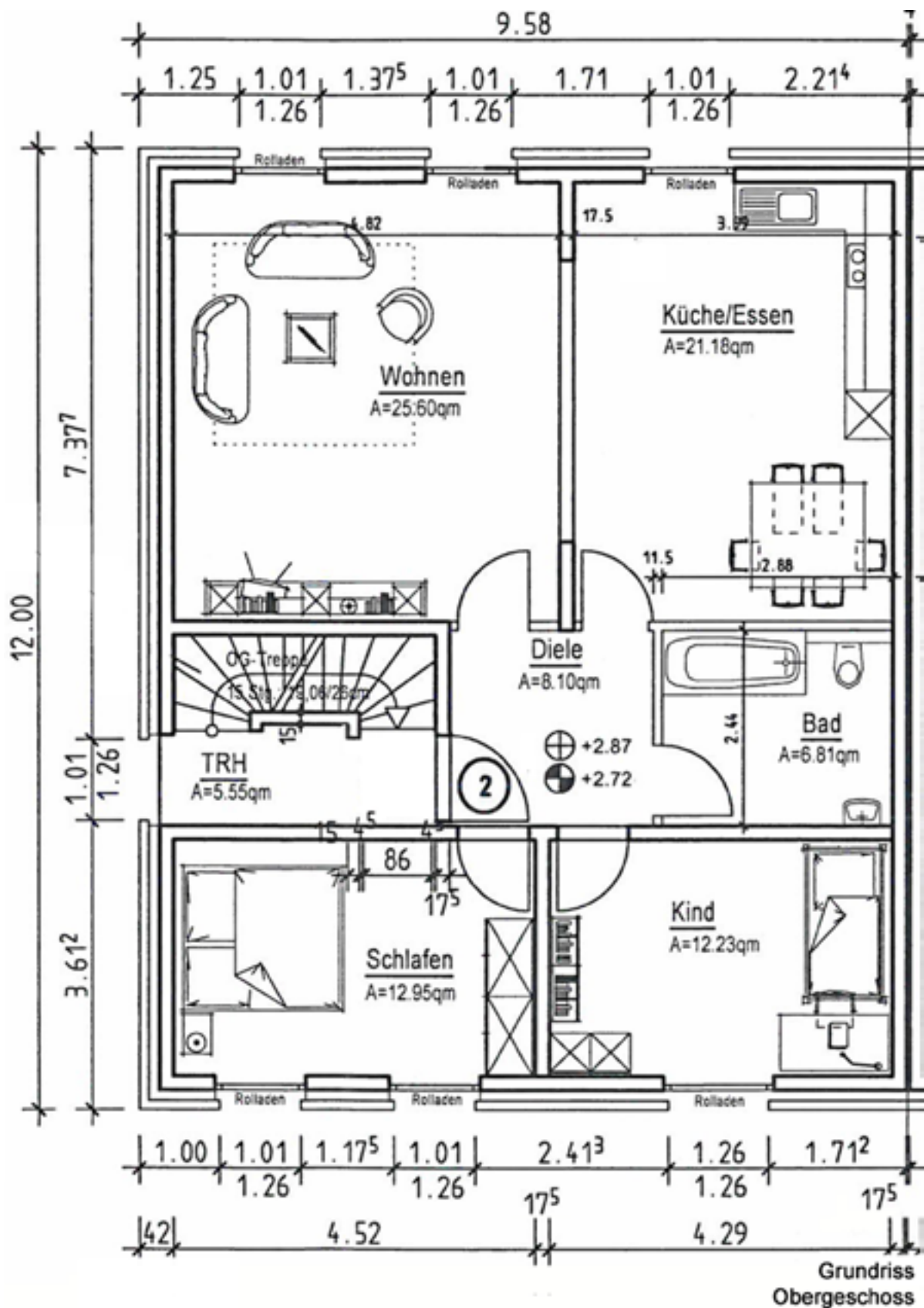
**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte**



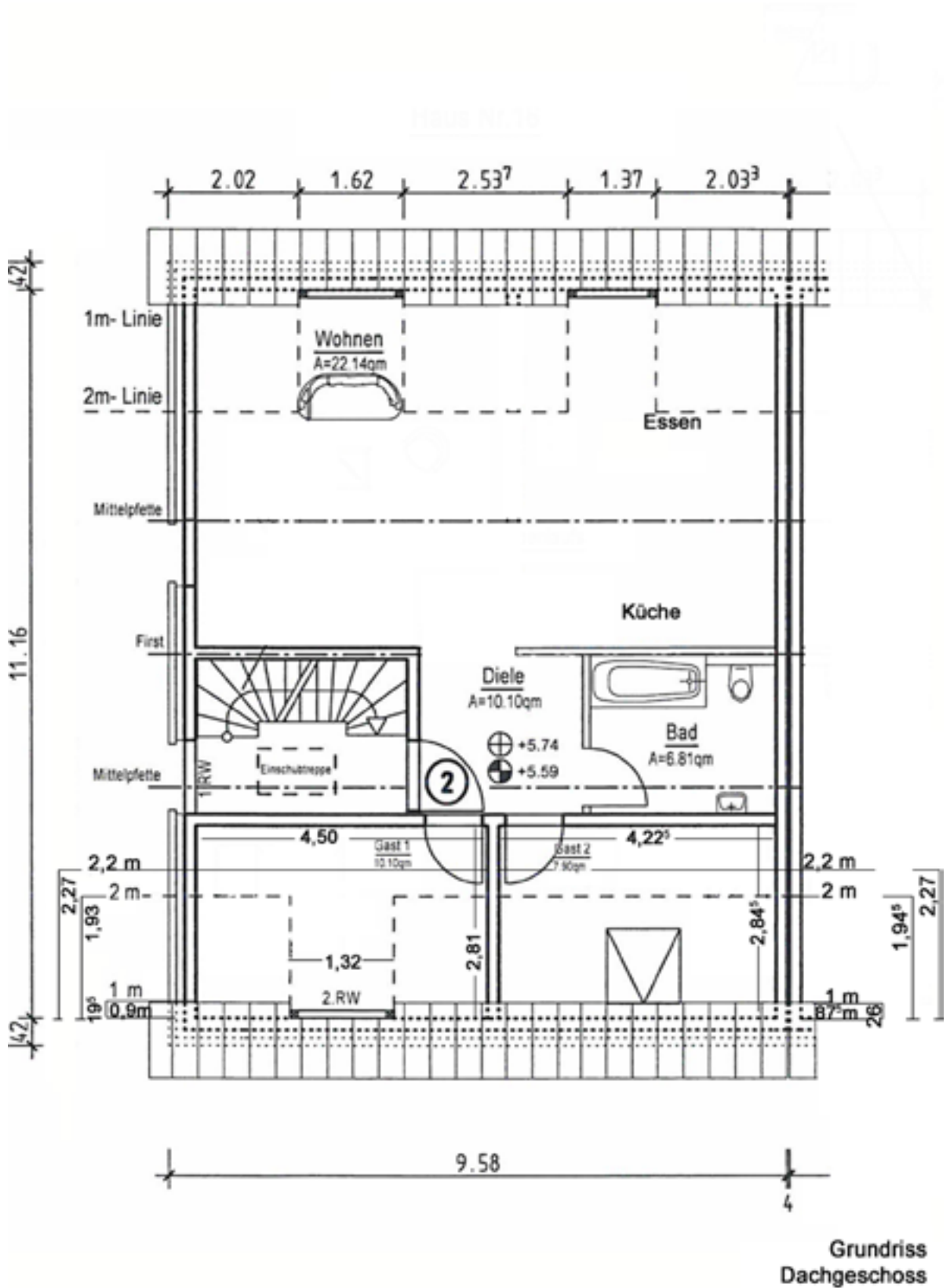
**Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte**



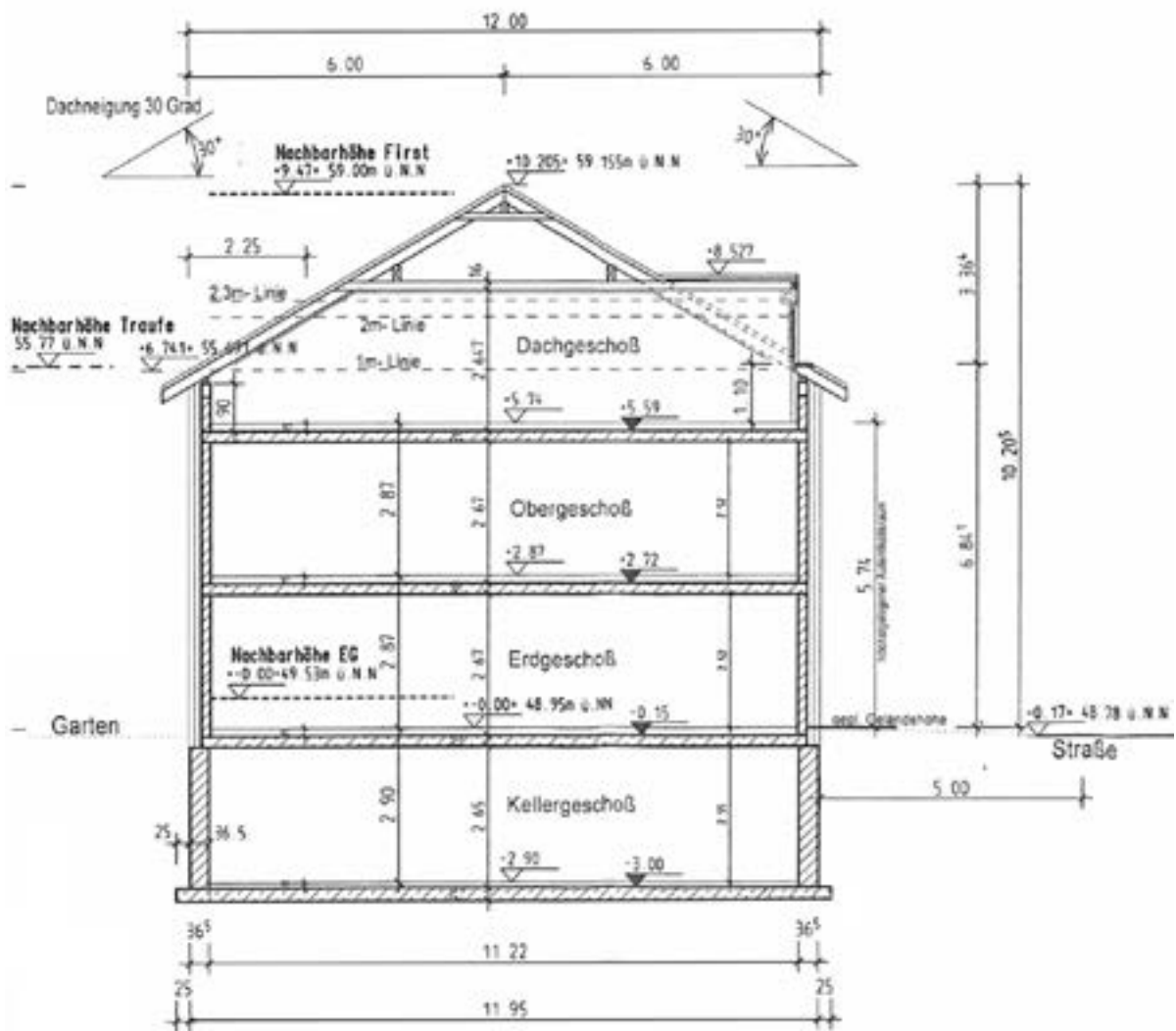
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte



Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitte



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



**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:** Zweifamilienhaus, Lachend 16, 41836 Hückelhoven

Ifd. 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	11,950	9,555	a	114,18			
2	EG	+	1,00	12,000	9,580	a	114,96			
3	OG	+	1,00	12,000	9,580	a	114,96			
4	DG	+	1,00	12,000	9,580	a	114,96			
<b>Summe</b>							<b>459,06</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>459,06</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	

**Gebäude:** Garage, Lachend 16, 41836 Hückelhoven

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	Erdgeschoss	+	1,00	6,000	3,460	a	20,76			
<b>Summe</b>							<b>20,76</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<b>Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt</b>							<b>20,76</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	

**Anlage 4: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen**

**Projekt :** **Neubau eines 2- Familienhauses mit Garage  
als DHH  
Lachend 16  
41836 Hückelhoven**

**Bauherr :**

---

**Ermittlung der Wohnfläche (per CAD):**

EG- Diele :	= 6,18 qm
Bad :	= 6,81 qm
Schlafen :	= 12,95 qm
Küche/ Essen :	= 21,18 qm
Wohnen :	= 25,60 qm
Kind :	= <u>12,23 qm</u>
Erdgeschoss gesamt	= <b>84,95 qm</b>
OG- Diele :	= 8,10 qm
Bad:	= 6,81 qm
Schlafen :	= 12,95 qm
Küche Essen :	= 21,18 qm
Wohnen :	= 25,60 qm
Kind :	= <u>12,23 qm</u>
Obergeschoss gesamt	= <b>86,87 qm</b>
DG- Diele :	= 10,10 qm
Bad :	= 6,81 qm
Gast1 :	= 10,10 qm
Gast2 :	= 7,90 qm
Kind :	= 17,86 qm
Wohnen :	= <u>22,14 qm</u>
Dachgeschoss gesamt	= <b>74,91 qm</b>
Wohnfläche neu gesamt	= <b>246,73 qm</b>

**Anlage 4: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen**

**Projekt :** **Neubau eines 2- Familienhauses mit Garage  
als DHH  
Lachend 16  
41836 Hückelhoven**

**Bauherr :**

---

**Ermittlung der Nutzfläche (per CAD) :**

KG- TRH :	= 7,63 qm
Diele :	= 5,99 qm
Waschen / HAR :	= 13,17 qm
Haustechnik :	= 11,71 qm
Abstellraum :	= 6,81 qm
Keller1 :	= 25,90 qm
Keller2 :	= <u>21,30 qm</u>
Kellergeschoss gesamt	= <b>92,51 qm</b>
	= 7,57 qm
	= 5,55 qm
	= 7,57 qm
Garage :	= 16,40 qm
Nutzfläche neu gesamt	= <b>129,60 qm</b>

**Anlage 5: Anliegerbescheinigung**

Stadt Hückelhoven  
Der Bürgermeister  
Amt 60

Hückelhoven, den 02.08.2022

**Anliegerbescheinigung**

Grundstück: Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29, Flurstück 796  
(Lachend 16, 41836 Hückelhoven)

Das Grundstück Lachend 16 wird sowohl durch die Straße „Lachend“ als auch durch die Braunstraße erschlossen.

Bei der Braunstraße handelt es sich um eine endgültig hergestellte zum Anbau bestimmte öffentliche Straßen, für die Erschließungsbeitragspflichten nach den §§ 127 ff BauGB nicht mehr entstehen können. Nach der mittelfristigen Finanzplanung 2022-2026 sind auch keine straßenbaulichen Maßnahmen für die Braunstraße vorgesehen, die Straßenbaubeitragspflichten nach § 8 KAG NRW auslösen könnten.

Die Straße „Lachend“ im Abschnitt zwischen Braunstraße und Woebelstraße ist noch nicht erstmalig hergestellt. Die erstmalige Herstellung wird daher Erschließungsbeitragspflichten gem. § 127ff BauGB auslösen. Mittelfristig ist der Ausbau der Straße „Lachend“ nicht geplant. Die Höhe der Erschließungsbeiträge ist nicht bekannt.

Ein Kanalanschlussbeitrag wurde bereits im Jahre 1976 für die Kanalbaumaßnahme in der Braunstraße erhoben.

**Bemerkungen:**

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

Im Auftrag

  
Lessner



**Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis**

STADT HÜCKELHOVEN POSTFACH 13 00 41825 HÜCKELHOVEN		 <b>HÜCKELHOVEN</b> ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS	
AKTENZEICHEN: <b>564-22-05</b>		<b>DER BÜRGERMEISTER</b> UNTERE BAUAUFSICHT STADT HÜCKELHOVEN RATHAUSPLATZ 1 41836 HÜCKELHOVEN TELEFON 02433 82-0 TELEFAX 02433 82-302	
Vieten Sachverständigenbüro Max-Reger-Straße 52 41179 Mönchengladbach			
Dienststelle/Zimmer	Auskunft erteilt/Telefon	HÜCKELHOVEN	
Bauordnungsamt/3.02	Frau Memenga/tw 02433 82-184	06.07.2022	
VORHABEN:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
GRUNDSTÜCK:	Hückelhoven, Hilfarth, Lachend 16 Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29, Flurstück 796		
<b>Bescheinigung</b>			
Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung eine Baulast eingetragen ist.			
Das entsprechende Baulastenblatt ist als Kopie in der Anlage beigelegt.			
Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.			
Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag			
 W. Memenga			
<b>ÖFFNUNGSZEITEN RATHAUS:</b> MONTAG BIS FREITAG MONTAG DONNERSTAG	09:30 - 12:00 UHR 14:00 - 16:00 UHR 16:00 - 17:30 UHR	<b>ÖFFNUNGSZEITEN STADTBÜRO</b> MONTAG BIS MITTWOCH DONNERSTAG FREITAG 1. SAMSTAG IM MONAT	09:00 - 16:00 UHR 09:00 - 12:00 UHR 09:00 - 14:00 UHR 09:00 - 12:00 UHR

**Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis**

Baulastenverzeichnis von Hückelhoven-Ratheim

Baulastenblatt-Nr. 3649

Grundstück Hilfarth, Lachend 16

Seite 1

Gemarkung Hückelhoven-Ratheim

Flur 29

Flurstück 575 (A)

796 622

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Übernahme der Verpflichtung zu gestatten, dass die für das Nachbargrundstück Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29, Flurstück 575 (B), notwendige Schmutzwasser- und Regenwasserleitung über das Baulastgrundstück und weiter in den öffentlichen Kanal in der Braunstraße geführt werden kann. Außerdem wird gestattet, dass die notwendigen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten hieran durchgeführt werden können.</p> <p>Auf den beiliegenden amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Rumpf vom 08.04.2010 wird Bezug genommen.</p> <p>Gem. Bewilligung vom 22.04.2010</p> <p>Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 26.04.2010</p> <p><i>Josten</i> Josten</p>	<p>Fortgeschrieben aufgrund eines Auszuges aus der aktuellen Flurkarte des Katasteramtes Heinsberg, für das belastete Grundstück Flur 29, Flurstück 575 (A), nach Flur 29, Flurstück 622 und für das begünstigte Grundstück Flur 29, Flurstück 575 (B), nach Flur 29, Flurstück 619.</p> <p>Hückelhoven, 30.07.2012</p> <p><i>Schönefeld</i> Schönefeld</p> <p>Fortgeschrieben aufgrund des Veränderungsnachweises des Katasteramtes Heinsberg, Fortführungsnummer 054524-665, für das belastete Grundstück Flur 29, Flurstück 622, nach Flur 29, Flurstück 796.</p> <p>Hückelhoven, 30.10.2018</p> <p><i>Kapell</i> Kapell</p>

Folgende Seite

**Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis**

DIETER RUMPF – ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR  
 41836 HÜCKELHOVEN – ROERMONDER STRASSE 2 – TELEFON 02433/42282

## Amtlicher Lageplan

Maßstab 1 : 500

**Antrag zur Genehmigung einer Teilung**

Geschäftsbuchnummer 100068

Stadt Hückelhoven  
 15. April 2010  
 Technik 1 (63)


Objektlage: Lachend, Braunstraße 22  
 Gemeinde: Hückelhoven


Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim      Flur: 29      Flurstück(e): 415, 575

(aus) Flurstück	Fläche			Grundbuch Blatt	Eigentümer	Baulasten (siehe Anlage)
	ha	a	m <sup>2</sup>			
415			26	1949		-
575	13		36	1949		-

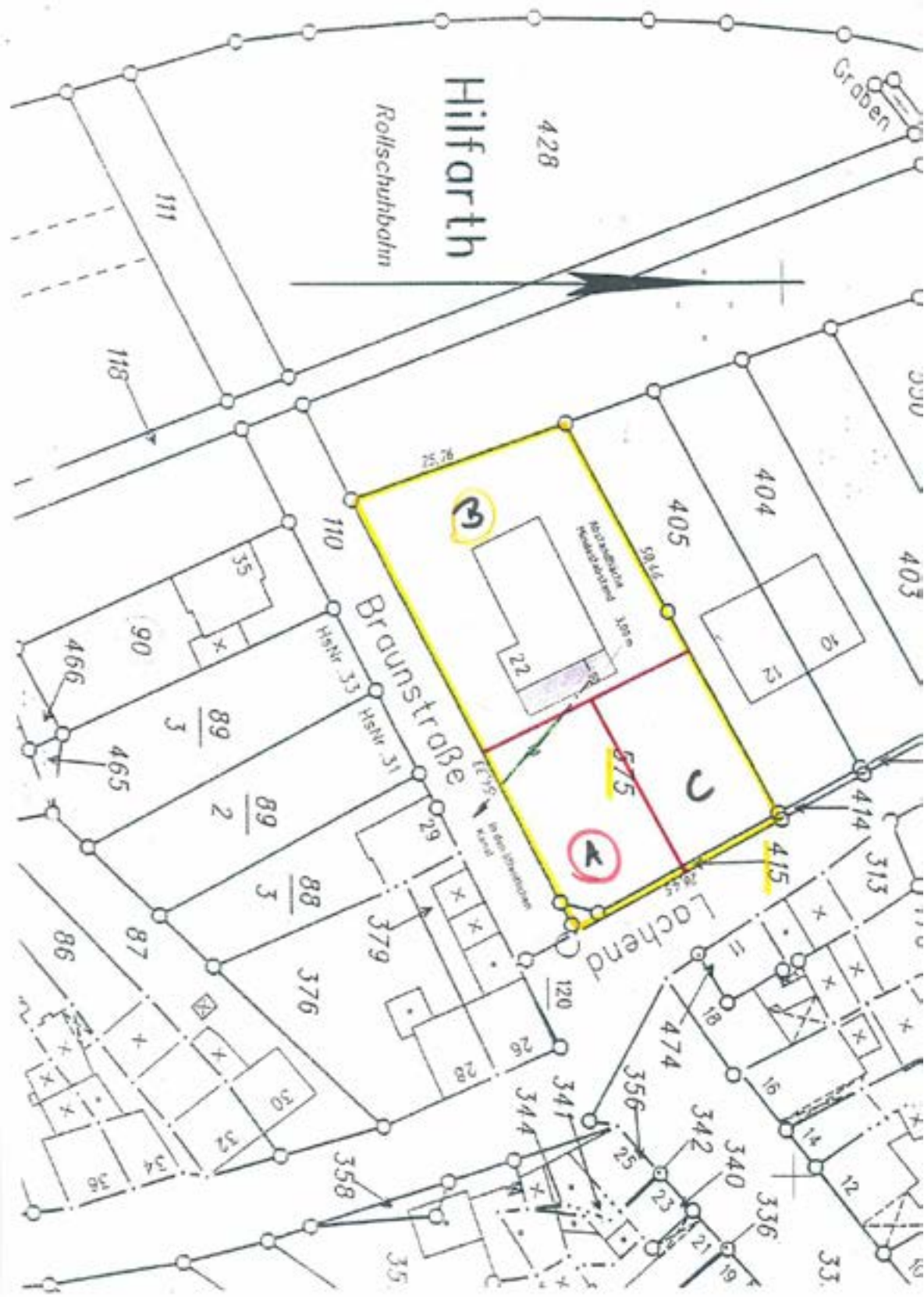
Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen hergestellt.

Hückelhoven, den 08.04.2010

  
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur


(Siegel) 

Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis

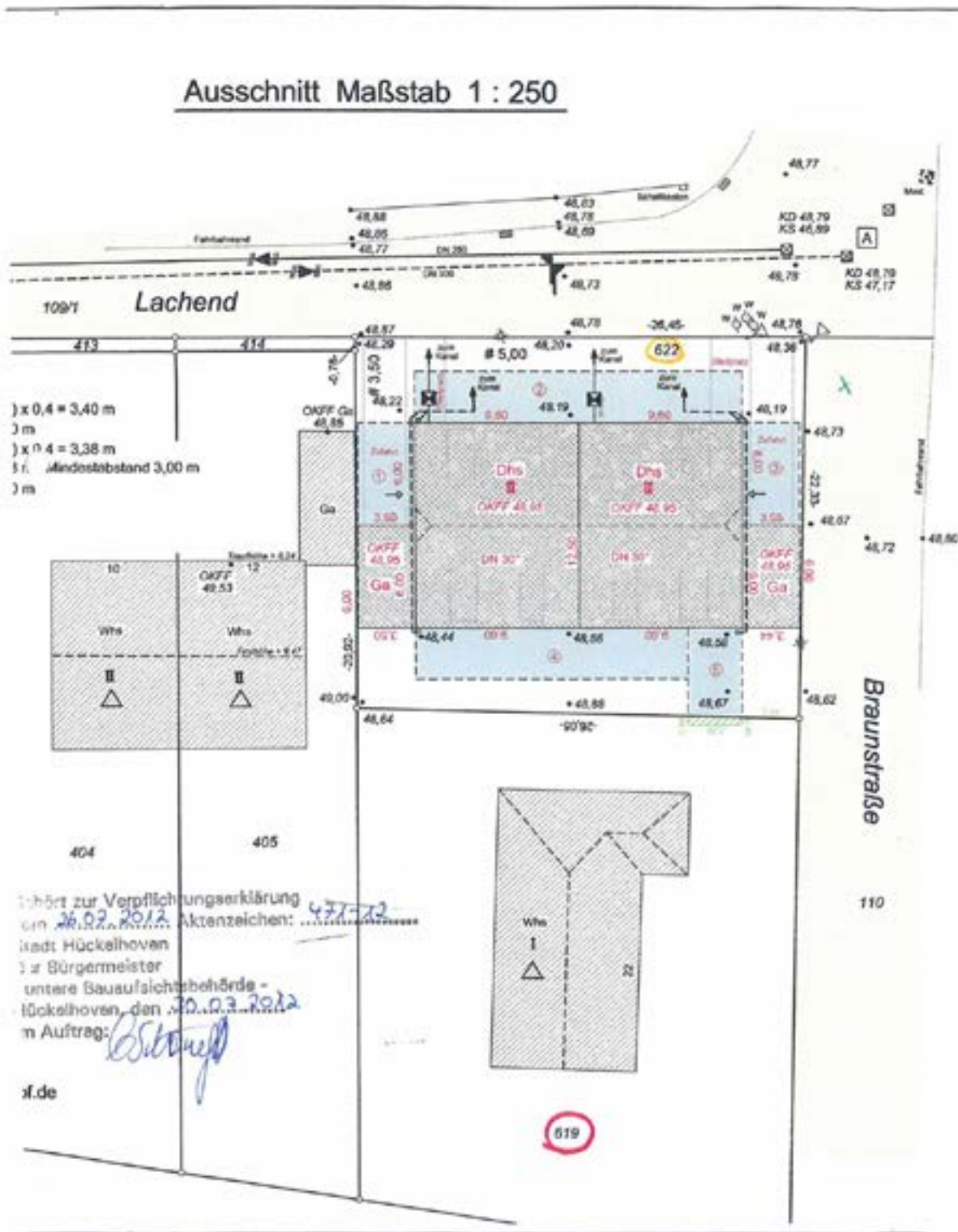




**Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis**

Baulastenverzeichnis von Hückelhoven		Baulastenblatt-Nr. 3801
Grundstück	Braunstraße 22	Seite 1
Gemarkung	Hückelhoven-Ratheim Flur 29	Flurstück 619
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Die im amtlichen Lageplan des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dieter Rumpf vom 03.02.2012 grün schraffierte Fläche wird zugunsten des Bauvorhabens „Neubau einer Mehrfamilien-Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und 1 PKW-Garage, Az. 198-12“ auf dem Grundstück <u>Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 29, Flurstück 622</u> als erforderliche Abstandfläche nach § 6 Bauordnung NRW zur Verfügung gestellt und nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbaut und nicht als Abstandfläche für Gebäude oder bauliche Anlagen des belasteten Grundstücks in Anspruch genommen. Ausgenommen hiervon sind die in der Abstandfläche zulässigen baulichen Anlagen nach § 6 BauO NRW.</p> <p>Der o. g. amtliche Lageplan ist Bestandteil dieser Baulast.</p> <p>Gemäß Bewilligung vom 26.07.2012</p> <p>Eingetragen lt. Eintragungsverfügung vom 30.07.2012</p>  <p>Schönefeld</p>	

Anlage 6: Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis



## Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus nordöstlicher Richtung

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 2 von 5



Bild 3: Rückansicht des Bewertungsjekts aus südwestlicher Richtung



Bild 4: Rückansicht des Zweifamilienhauses aus südwestlicher Richtung

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 3 von 5



Bild 5: Ansicht des Gartens mit Südwestausrichtung



Bild 6: Ausbau- oder Instandsetzungsarbeiten in der Diele und im Abstellraum im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 4 von 5



Bild 7: Ausbau- oder Instandsetzungsarbeiten im Keller 2 im Kellergeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 8: Fehlende Absturzsicherung an der Kellertreppe des Bewertungsobjekts

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 5 von 5



Bild 9: Schadhafter Wandputz am Lichtschalter im Schlafzimmer im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 10: Wandriss im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts