



GUTACHTEN
über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 41812 Erkelenz, Zehnthofweg 25



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
31.01.2024 ermittelt mit rd.

226.000,- €.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
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
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
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.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Nebengebäude.....	14
3.4	Außenanlagen.....	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten.....	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	14
4.3	Bodenwertermittlung.....	15
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	16
4.4	Sachwertermittlung.....	17
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
4.4.3	Sachwertberechnung.....	21
4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	22
4.5	Verkehrswert.....	25
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	28
6	Verzeichnis der Anlagen.....	28

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus

Objektadresse: Zehnthofweg 25
41812 Erkelenz

Grundbuchangaben: Grundbuch von Erkelenz, Blatt 771, lfd. Nr. 1

Katasterangaben: Gemarkung Erkelenz, Flur 47, Flurstück 73 (429 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

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

Auftrag vom 31.08.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer:

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungstichtag:	31.01.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätstichtag:	31.01.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	31.01.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Heizöllagerraum konnte nicht von innen besichtigt werden

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 31.08.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 12.09.2023;
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung des umbauten Raums und der Wohnflächen;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.09.2023;
- Auskunft über den Beitragszustand vom 18.09.2023;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.10.2023
- Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht am 06.03.2024;
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 18.09.2023;
- Auskunft zu Grenzüberbauungen vom 30.01.2024;
- Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Erkelenz am 06.03.2024;
- Grundstücksmarktbericht 2023 für den Kreis Heinsberg.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

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

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

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Erkelenz (ca. 47.000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 46 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B 57 (ca. 1,8 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 46 (ca. 1,9 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Erkelenz (ca. 1,1 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 57,5 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen in unmittelbarer Nähe, Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung; gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-4geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Schule)
Topografie:	leicht hängig; von der Straße abfallend; Garten mit Nordwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 13,4 m;

mittlere Tiefe:

ca. 32,74 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 429 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße (Sackgasse);
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;
Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen
und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
Bauwischgarage;
Überbau der auf dem Nachbargrundstück Haus-Nr. 27
befindlichen Garage um ca. 0,63 m² auf das Bewertungs-
objekt;
eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Anmerkung:

der Überbau der benachbarten Garage wird wegen seiner
Geringfügigkeit als nicht wertrelevant beurteilt

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 21.09.2023 liegen dort für das Bewertungsobjekt zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen 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 31.08.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Erkelenz, Blatt 771 folgende Eintragung:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

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 Grundbuchs 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 Stadt Erkelenz vom 18.09.2023 bestand eine Förderung mit öffentlichen Mitteln, die aber bereits zurückgezahlt wurden.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.10.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Gemäß Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Erkelenz, Stand September 23.06.2023, am 06.03.2024 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 trifft der Bebauungsplan IV/1 „Roermonder Straße/Zehnthofweg“, rechtskräftig seit dem 16.12.2005, folgende Festsetzungen:
WA = allgemeines Wohngebiet;
I = 1 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);
GFZ = 0,6 (Geschossflächenzahl);
Traufhöhe mind. 3,5 m und max. 4,5 m;
Einzelhausbebauung;
max. 2 Wohnungen im Gebäude;
Baugrenzen;
textliche Festsetzungen

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, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wird unterstellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität, zumindest aber eine baubehördliche Duldung der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 ist eigengenutzt.

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 Garage, 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; freistehend
Baujahr:	1962 (gemäß Angaben der Miteigentümerin)
Modernisierung:	2007 leicht modernisiert (gemäß sachverständiger Schätzung)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt Klinkermauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton; Lichtschächte massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton, Holzbalken; Dämmung der obersten Geschossdecke vorhanden
Treppenhaus:	gepflegt; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Anstrich <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; besseres Holzgeländer <u>Treppe zum Dachraum:</u> Einschubtreppe (Holz)

Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; der Dachraum ist begehbar; die Dachflächen sind gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Rückstauklappe; Pumpensumpf mit Kellerentwässerungspumpe
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; Klingelanlage, Telefon- und Fernseekabelanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Öl), Baujahr 2007; Niedertemperatur-Heizkessel; Stahlradiatoren; Tank im Gebäude (Heizöllagerraum war bei Ortsbesichtigung nicht zugänglich)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit PVC; Terrasse: Fliesen; Balkon: Beton
Küche:	schwimmender Estrich mit PVC
Diele:	schwimmender Estrich mit Marmor
Gäste-WC:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad:	schwimmender Estrich mit PVC

Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Küche:	Fliesen, ca. 1,5 m hoch, darüber glatter, einfacher Putz mit Anstrich
Diele:	glatter, einfacher Putz mit einfachen Tapeten
Gäste-WC:	Fliesen, ca. 1,5 m hoch, darüber glatter, einfacher Putz mit Anstrich
Bad:	Fliesen, ca. 1,5 m hoch, darüber glatter, einfacher Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Deckenputz mit Raufaser mit Anstrich
Küche:	Deckenputz mit Anstrich
Diele:	Deckenputz mit Raufaser mit Anstrich
Gäste-WC:	Hartschaumplatten
Bad:	Deckenputz mit Anstrich

Fenster:	Einfachfenster aus Holz mit Isolierverglasung; straßenseitig einfach bleiverglaste Fenster, Glasbausteine im Treppenhaus; einfache Beschläge; Rollläden aus Holz und Kunststoff, tlw. mit elektrischem Antrieb
----------	---

Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür mit Lichtausschnitt <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte Türen; Schiebetüre mit Bleiglasfüllung; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
Sanitäre Installation	
Gäste-WC:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; 1 WC, 1 Handwaschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Bad:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkon, Balkonüberdachung, Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte massiv, Terrassenwand und –überdachung, Außentreppe an Terrasse, Vordach Garage
besondere Einrichtungen:	Öltank, Einbauschränk, Treppenlift
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• es bestehen Feuchtigkeitsschäden am Kellermauerwerk und den Wangen der Kelleraußentreppe;• zwei Rollladenantriebe sind schadhaft;• die Druckwasserleitungen sind teilweise verstopft;• die Elektroverteilung ist überaltert;• eine Glasscheibe der Terrassenwand ist schadhaft; Es bestehen noch diverse weitere Mängel, die im Zuge der erforderlichen Renovierung beseitigt werden können
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

1 Garage (Einzelgarage, massiv, Stahlschwinger mit elektrischem Antrieb, Betonboden, Stromanschluss, Dach aus Holz mit Welleternit);
1 Holzschuppen (noch nicht fertiggestellt);
1 Gewächshaus (marode)

3.4 Außenanlagen

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41812 Erkelenz, Zehnthofweg 25 zum Wertermittlungstichtag 31.01.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erkelenz	771	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erkelenz	47	73	429 m ²

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.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart jedoch nicht, da es sich um kein typisches Renditeobjekt handelt.

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (gem. §§ 24 – 26 ImmoWertV 21) scheidet ebenfalls aus, weil für die Lage des Bewertungsgrundstücks keine Immobilienrichtwerte für Doppelhaushälften 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 **320,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	31.01.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I
Grundstücksfläche	=	429,00 m ²
Grundstückstiefe	=	32,74 m

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 320,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	31.01.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	320,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		429,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschoss	I-II	I	× 1,00	
Tiefe (m)	35	32,74	× 1,00	E2
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	320,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	320,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	320,00 €/m²	
Fläche	×	429,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	137.280,00 € rd. 137.280,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2024 insgesamt **137.280,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

wegen der konjunkturellen Entwicklung wird auf eine zeitliche Anpassung des Bodenwerts verzichtet

E2

wegen der nur geringfügigen Abweichung von der Tiefe des Richtwertgrundstücks wird auf eine Anpassung verzichtet

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 (m²) 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 „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² 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 Kelleraußentreppen, Eingangstreppen 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.

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienhaus	Garage	Holzschuppen (Garten)
Berechnungsbasis			pauschale Wert-schätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	219,57 m ²	20,91 m ²	
Baupreisindex (BPI) 31.01.2024 (2010 = 100)	179,0	179,0	
Normalherstellungskosten			
• NHK im Basisjahr (2010)	787,00 €/m ² BGF	485,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.408,73 €/m ² BGF	868,15 €/m ² BGF	
Herstellungskosten			
• Normgebäude	309.314,85 €	18.153,02 €	
• Zu-/Abschläge			
• besondere Bauteile	36.900,00 €		
• besondere Einrichtungen			
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	346.214,85 €	18.153,02 €	
Regionalfaktor	1,00	1,00	
Alterswertminderung			
• Modell	linear	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre	9 Jahre	
• prozentual	61,25 %	85,00 %	
• Betrag	212.056,60 €	15.430,07 €	
Zeitwert (inkl. BNK)			
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	134.158,25 €	2.722,95 €	
• besondere Bauteile			
• besondere Einrichtungen			
Vorläufiger Gebäudewert (inkl. BNK)	134.158,25 €	2.722,95 €	500,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt	137.381,20 €
vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	+ 10.990,50 €
vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 148.371,70 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 137.280,00 €
vorläufiger Sachwert	= 285.651,70 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 285.651,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 60.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 225.651,70 €
	rd. 226.000,00 €

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 Anlage 4 ImmoWertV 21, 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 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 schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Einfamilienhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten
Eingangstreppe mit Überdachung	3.200,00 €
Balkon mit Überdachung	9.500,00 €
Kelleraußentreppe	10.700,00 €
Kellerlichtschächte	5.100,00 €
Terrassenwand und -überdachung	4.500,00 €
Außentreppe an Terrasse	2.900,00 €
Vordach Garage	1.000,00 €
Summe	36.900,00 €

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. Die unter 3.2.5 aufgeführten besonderen Einrichtungen werden aufgrund ihres Alters oder ihrer Art bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und prozentual auf Basis des Zeitwerts der Gebäude geschätzt. Grundlage sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Schätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (137.381,20 €)	10.990,50 €
Summe	10.990,50 €

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 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 im Grundstücksmarktbericht 2023 bestimmt und angesetzt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 12 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Die im Grundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren beruhen jedoch auf Auswertungen von Kauffällen innerhalb des Jahres 2022. Wegen der konjunkturellen Entwicklung des Immobilienmarktes in der Folgezeit wird der Sachwertfaktor im Zuge der sachverständigen Schätzung auf 1,0 reduziert.

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 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.

Die Ermittlung des angesetzten Abschlags für Unterhaltungsbesonderheiten hat zudem lediglich den Erhalt des dem Baujahr entsprechenden einfachen Objektstandards zum Ziel (Reparatur und Instandhaltung). Für eine umfassende zeitgemäße Modernisierung (inkl. Wärmedämmung) des Gebäudes wäre ein wesentlich höherer Betrag zu berücksichtigen. Dies würde andererseits aber auch zu veränderten Wertansätzen (z.B. höhere Gebäudewerte, höhere Mieteinnahmen, längere wirtschaftliche Restnutzungsdauer, geringere Alterswertminderung) führen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-12.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Unterstellte Modernisierungen	-48.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-60.000,00 €

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. **226.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 41812 Erkelenz, Zehnthofweg 25

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erkelenz	771	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erkelenz	47	73

wird zum Wertermittlungsstichtag 31.01.2024 mit rd.

226.000,- €

in Worten: zweihundertsechszwanzigtausend Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

Das Gutachten umfasst 28 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 26. März 2024

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

- Die angegebenen Mietschätzungen müssen nicht identisch mit ortsüblichen Vergleichsmieten im mietrechtlichen Sinn sein. Sie sind nicht geeignet, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.
- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit bzw. Schall- und Wärmeschutz vorgenommen
- Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß wurden nicht durchgeführt.
- Das Gebäude wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen und der Boden nicht nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden, sie würden den Umfang einer Grundstückswertermittlung sprengen.
- Bewegliche Einrichtungen und Anlagenteile, die nicht fest mit dem Grundbesitz verbunden sind, oder nicht eindeutig zum ursprünglichen Grundeigentum gehören, werden in die Bewertung nicht mit 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)

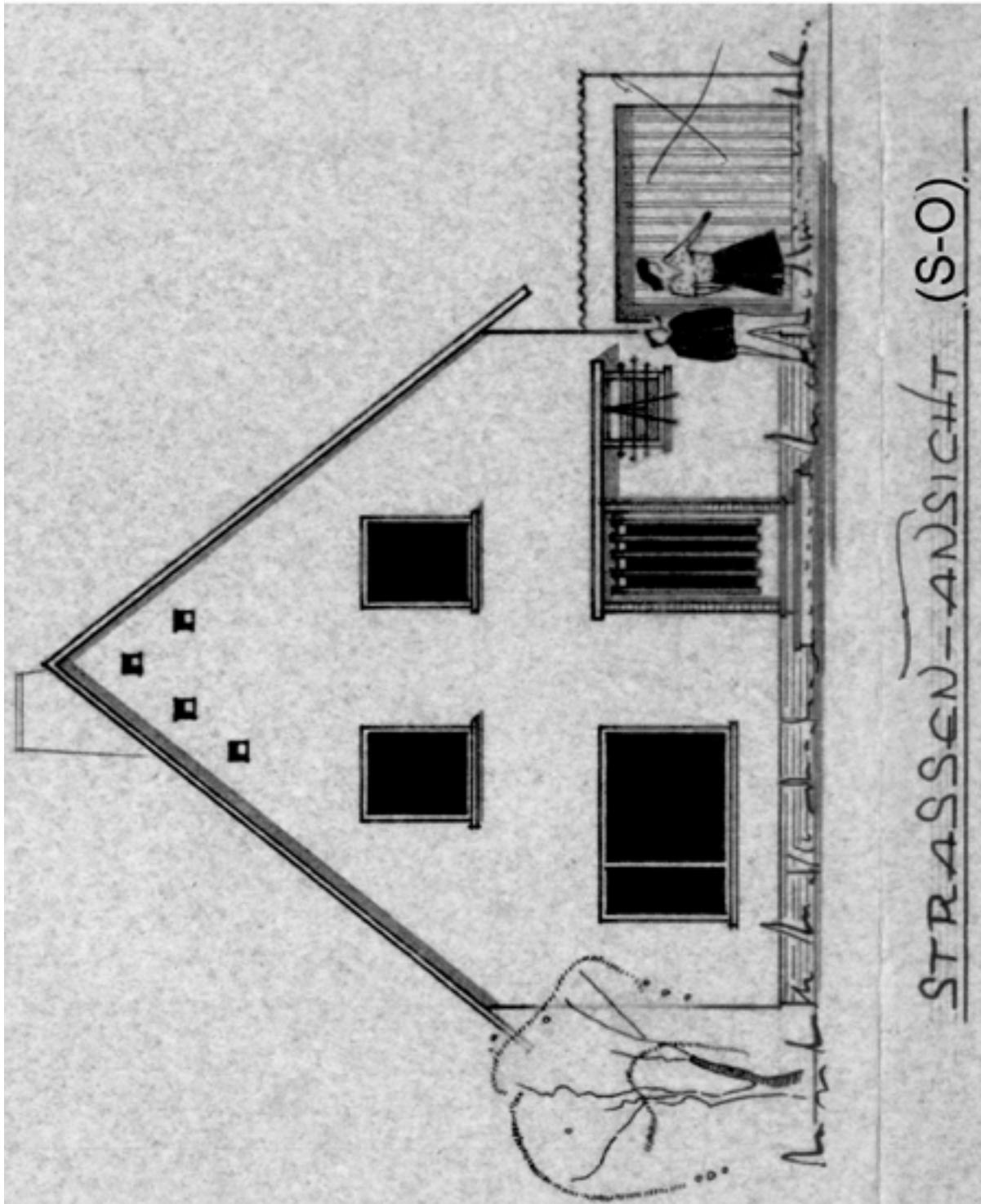
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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] **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

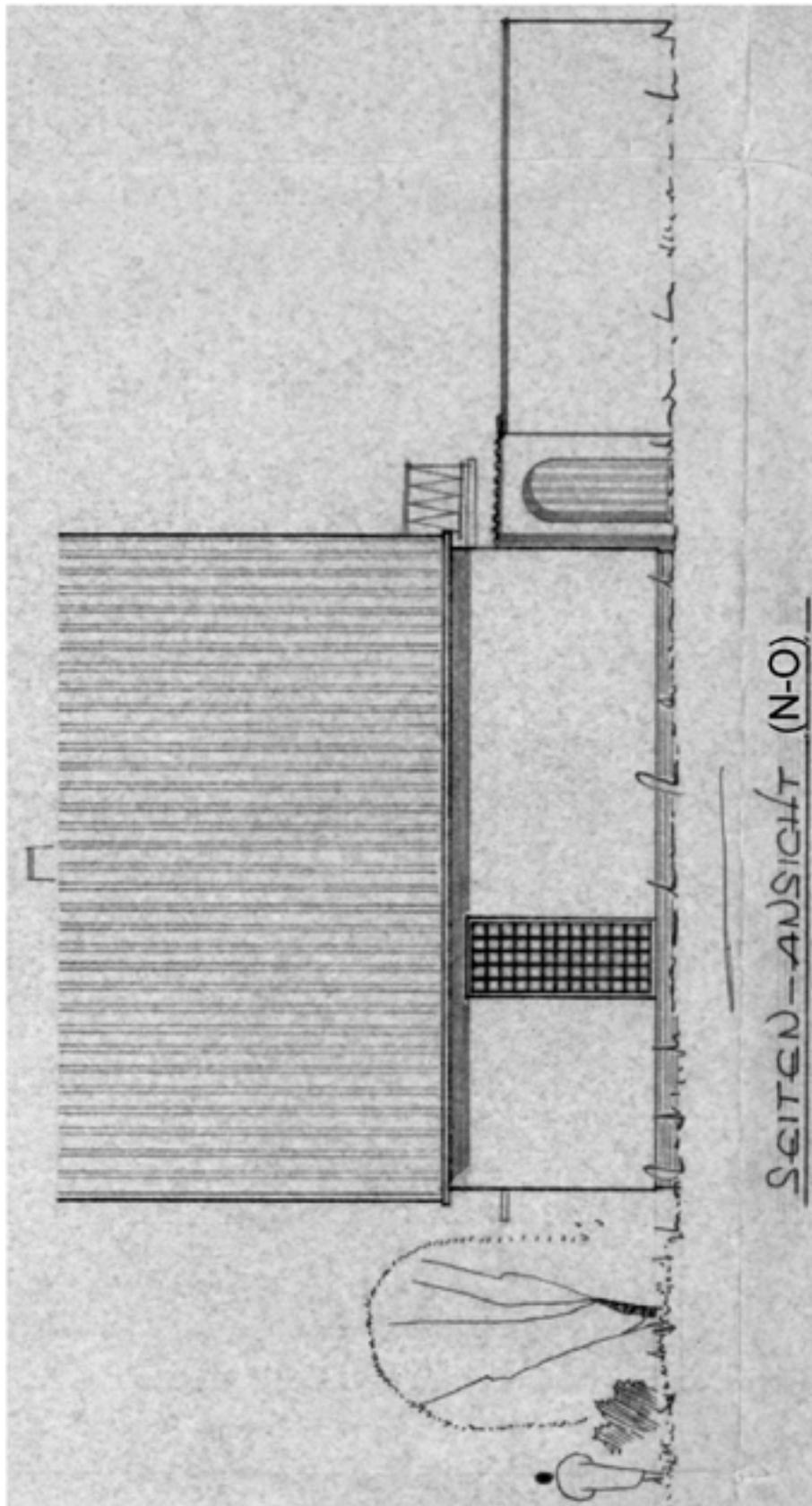
6 Verzeichnis der Anlagen

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

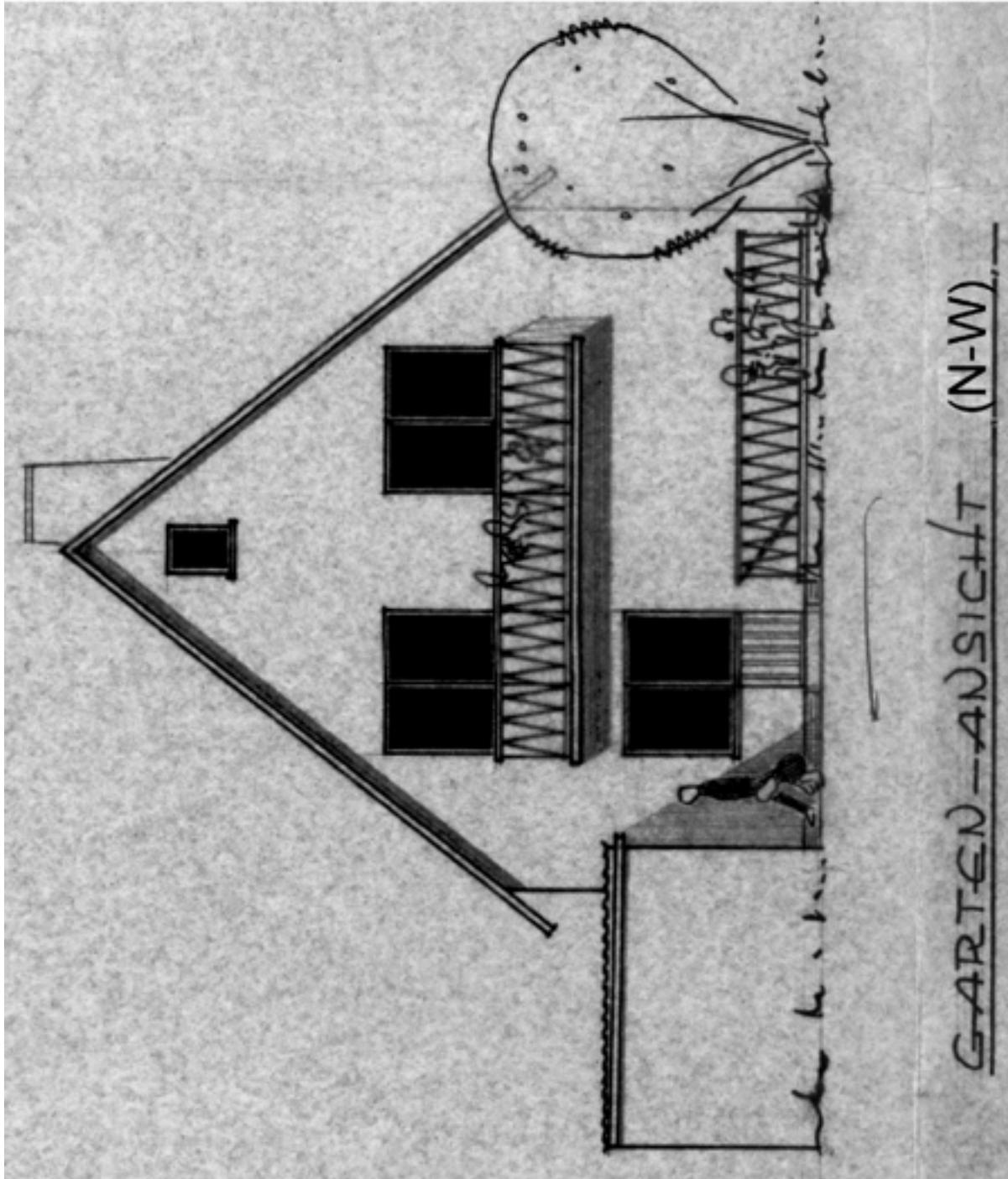
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



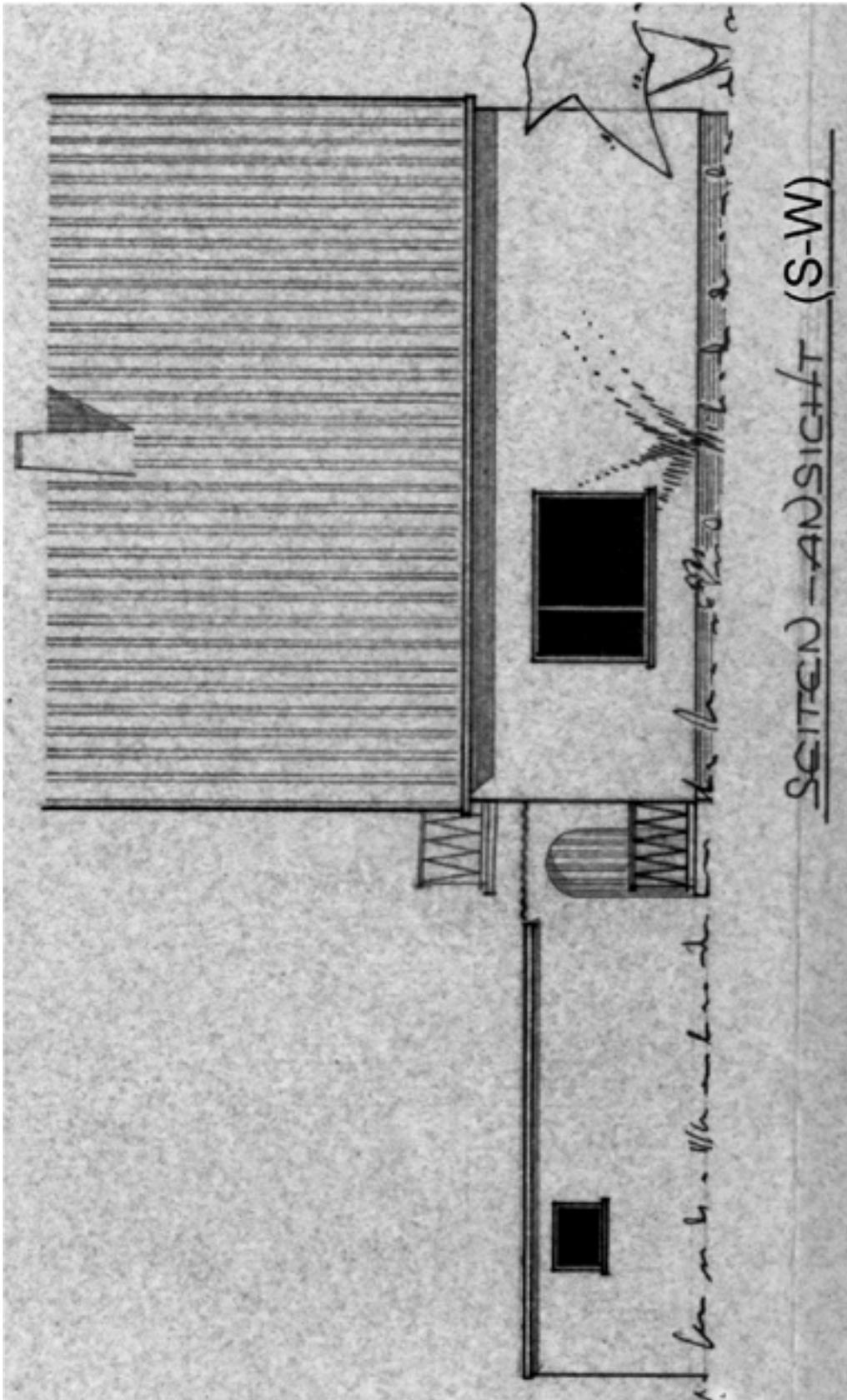
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



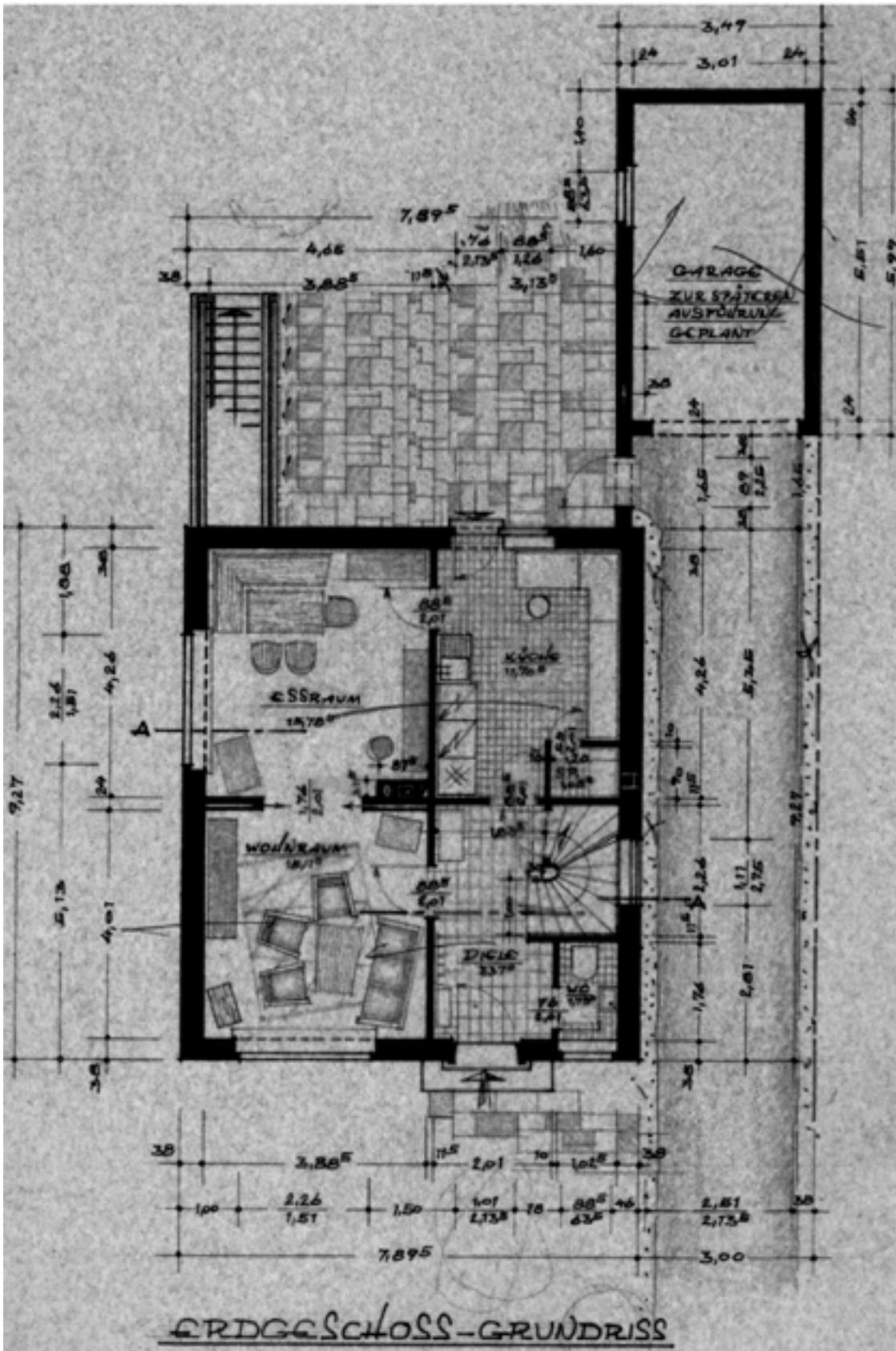
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



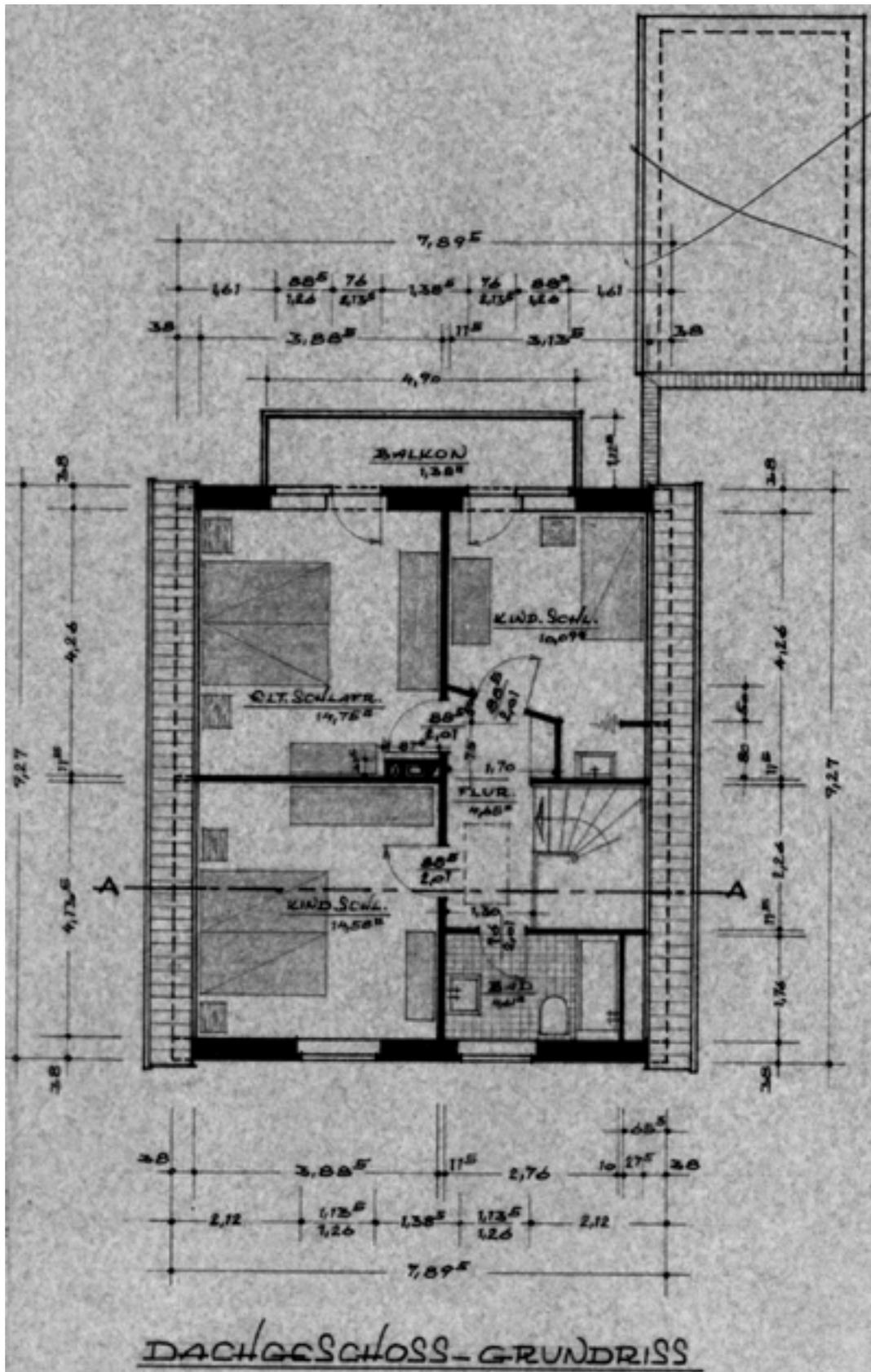
Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



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, Zehnthofweg 25, 41812 Erkelenz

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung	
							Bereich a	Bereich b	Bereich c		
1	KG	+	1,00	9,270	7,895	a	73,19				
2	EG	+	1,00	9,270	7,895	a	73,19				
3	DG	+	1,00	9,270	7,895	a	73,19				
Summe							219,57			m²	
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							219,57		m²		

Gebäude: Garage, Zehnthofweg 25, 41812 Erkelenz

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m ²)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	EG	+	1,00	5,990	3,490	a	20,91			
Summe							20,91			m²
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							20,91		m²	

Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

Neubau eines Eigenheimes in Erkelenz, ev. Schul-Straße, Flur 5,
Parzelle Nr. 89.

Die im 50. Jahrgang vorgeschriebenen
DIN-Wohnungsmaßstäbe
sind bei der Bauausführung
anzuwenden

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach DIN 283:

Erdgeschoss:

Küche:	$3,135 \cdot 4,26 - 1,30 \cdot 1,00 =$	$12,06 \cdot 0,97 = 11,70 \text{ qm.}$
1.) Essraum:	$3,885 \cdot 4,26 - 0,875 \cdot 0,315 =$	$16,27 \cdot 0,97 = 15,78 \text{ "}$
2.) Wohnraum:	$3,885 \cdot 4,01 =$	$15,50 \cdot 0,97 = 15,11 \text{ "}$
WC.:	$1,025 \cdot 1,76 =$	$1,80 \cdot 0,97 = 1,75 \text{ "}$
Spind:	$1,20 \cdot 0,90 =$	$1,08 \cdot 0,97 = 1,05 \text{ "}$
Diele:	$2,01 \cdot 1,76 + 1,835 \cdot 2,375 - 0,30 \cdot 1,00 = 7,60 =$	$7,60 \cdot 0,97 = 7,37 \text{ "}$

Dachgeschoss:

3.) Eit.-Schlafz.:	$3,885 \cdot 4,26 - 4,26 \cdot \frac{0,50}{2} - 0,875 \cdot 0,315 = 15,21 =$	$15,21 \cdot 0,97 = 14,75 \text{ "}$
4.) Kinder- " :	$3,885 \cdot 4,135 - 4,135 \cdot \frac{0,50}{2} =$	$15,03 \cdot 0,97 = 14,58 \text{ "}$
5.) " " :	$3,135 \cdot 4,26 - 4,26 \cdot \frac{0,50}{2} -$ $-(0,80 + \frac{0,50}{2}) \cdot 1,80 =$	$10,40 \cdot 0,97 = 10,09 \text{ "}$
Bad:	$2,76 \cdot 1,76 - 1,76 \cdot \frac{0,125}{2} =$	$4,75 \cdot 0,97 = 4,61 \text{ "}$
Flur:	$1,30 \cdot 2,375 + (0,75 + \frac{0,50}{2}) \cdot 1,70 =$	$4,79 \cdot 0,97 = 4,65 \text{ "}$
Balkon:	$\frac{4,90 \cdot 1,125}{4} =$	$\frac{1,38}{4} = 1,38 \text{ "}$
		<u>102,82 qm.</u>

Erkelenz/Orderhahn, den 30.6.1960.

Anlage 5: Anliegerbescheinigung

**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

Stadt Erkelenz | Postfach 11 56/ 51 56 | 41801 Erkelenz

Sachverständigenbüro
Johannes Vieten
Max-Reger-Str. 52
41179 Mönchengladbach

**Amt für Kommunalwirtschaft
und Liegenschaften**

Der Bürgermeister
Stadt Erkelenz
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz

Datum: 28.09.2023

Ihre Ansprechperson
Melanie Houben
Aktivzeichen: 23 60 04
Fon: +49 2431 85-111
Fax: +49 2431 859-111
Melanie.houben@erkelenz.de

Anliegerbescheinigung

Grundstück: Lage: Zehnthofweg 25
Gemarkung: Erkelenz
Flur: 47
Flurstück: 73

**Öffnungszeiten und
Onlinedienste unter**
erkelenz.de

Das Grundstück, Gemarkung Erkelenz, Flur 47, Flurstück 73 liegt an der Straße „Zehnthofweg“, die fertiggestellt ist.

Der Erschließungsbeitrag nach dem BauGB und der Straßenbaubeitrag nach dem KAG NRW wurde jeweils erhoben und gezahlt.

Die Kanalhausanschlusskosten werden nach dem zum Zeitpunkt der Herstellung geltenden Satzungsbestimmungen erhoben. Die Kostenersätze für die bisher erstellten Anschlüsse sind gezahlt.

Hinweis:

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 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.

US-IB-Nr:
DE122388495

Kreisparkasse Heinsberg
IBAN: DE21 3125 1220 0000 4010 00
BIC: WELADED18RK

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

Volksbank Heinsberg
IBAN: DE26 3706 9412 5041 8120 11
BIC: GENODE33HRB

Anlage 5: Anliegerbescheinigung

**ERK
EL
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

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 15.10.2023 auf eines der o.g. Konten der Stadtkasse Erkelenz unter Angabe des Verwendungszwecks 011301 431100 / Anliegerbescheinigung „Sachverständigenbüro Johannes Vieten“ zu überweisen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

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

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

Houben
Sachbearbeitung

Anlage 6: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



ERK EL ENZ

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

Stadt Erkelenz | Postfach 11 51/ 11 50 | 41801 Erkelenz

Sachverständigenbüro
Johannes Vieten
Max-Reger-Straße 52
41179 Mönchengladbach

Altanzzeichen 0539-23-05
Grundstück Erkelenz, Zehnthofweg 25
Gemarkung Erkelenz
Flur 47
Flurstück 73
Vorfahr Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

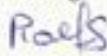
Bescheinigung

Guten Tag,

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

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

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Stefanie Rolfs
Sachgebietsleitung



Bauaufsichts- und Hochbauamt

Untere Bauaufsichtsbehörde

Der Bürgermeister
Stadt Erkelenz
Johannismarkt 17
41812 Erkelenz

Datum: 04.10.2023

Ihre Ansprechperson
Stefanie Rolfs
Altanzzeichen: 00539-23-05
Fon: +49 2431 85-315
Fax: +49 2431 859-315
stefanie.rolfs@erkelenz.de

Öffnungszeiten und Onlinedienste unter
erkelenz.de

USt-ID-Nr:
DE122380485

Kreisparkasse Heinsberg
IBAN: DE21 3125 1220 0000 4610 00
BIC: WELADED1ERK

Volksbank Mönchengladbach
IBAN: DE81 3306 0517 0003 8870 12
BIC: GENODE33MRE

Volksbank Heinsberg
IBAN: DE26 3706 0412 5041 8120 11 BIC: GENODE33HRE

Seite 1/1

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht des Bewertungsobjekts aus östlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südöstlicher Richtung

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 7



Bild 3: Ansicht des Bewertungsobjekts aus südlicher Richtung



Bild 4: Rückansicht des Bewertungsobjekts aus nordwestlicher Richtung

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 7



Bild 5: Garten des Bewertungsobjekts mit Nordwestausrichtung



Bild 6: Badezimmer im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 7



Bild 7: WC im Erdgeschoss des Bewertungsobjekts



Bild 8: Balkon im Dachgeschoss des Bewertungsobjekts

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 5 von 7



Bild 9: Kelleraußentreppe mit Feuchtigkeitsschäden an den Seitenwangen



Bild 10: Schadhafte Glasscheibe in Terrassenwand

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 6 von 7



Bild 11: Überalterte Elektroverteilung

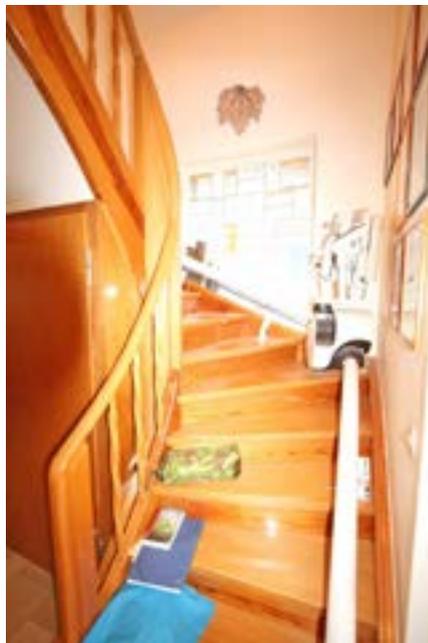


Bild 12: Geschosstreppe mit Treppenlift

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 7 von 7



Bild 13: noch nicht fertiggestellter Holzschuppen



Bild 14: marodes Gewächshaus