



**GUTACHTEN**  
über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit  
**einem Einfamilienhaus und einer Motorradwerkstatt mit Verkaufsraum**  
**bebaute Grundstück**  
**in 41812 Erkelenz, In Terheeg 210**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
05.02.2024 ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grund-  
buchs ermittelt mit rd.

**190.000,- €.**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	13
3.2	Einfamilienhaus.....	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	14
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
3.2.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
3.3	Werkstatt mit Verkaufsraum.....	17
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	17
3.3.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	17
3.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
3.3.4	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	18
3.3.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	19
3.4	Außenanlagen.....	19

<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>20</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	20
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	20
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren.....	21
4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren.....	21
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung .....	21
4.2.2.2	Zur Bewertung des bebauten Grundstücks anwendbare Verfahren.....	22
4.3	Bodenwertermittlung .....	23
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	24
4.4	Ertragswertermittlung .....	24
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	27
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	27
4.5	Verkehrswert.....	30
4.5.1	Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs .....	30
4.5.2	Belastung durch das Leitungsrecht .....	30
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur</b> .....	<b>32</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	33
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>33</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus und einer Motorradwerkstatt mit Verkaufsraum
Objektadresse:	In Terheeg 210 41812 Erkelenz
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erkelenz, Blatt 916, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 (1.353 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz - Zwangsversteigerungsabteilung - Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz  Auftrag vom 09.10.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	05.02.2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	05.02.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	05.02.2024
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 09.10.2023

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

Kopie des Anlagencontracting für eine Wärmeenergieanlage zwischen dem Eigentümer und der NEW Niederrhein Energie und Wasser GmbH vom 26./27.05.2020;

Kopie des Servicevertrags zu PV-Mietmodell mit Enpal ezee Benefit III GmbH zwischen dem Eigentümer und der Enpal GmbH, ohne Unterschriften und ohne Datum;  
Kopie des Antrags zur Miete einer Photovoltaikanlage bei der Enpal ezee Benefit III GmbH, ohne Unterschrift und ohne Datum.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 11.12.2023;
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung des umbauten Raums und der Nutzflächen für die Werkstatt;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 12.12.2023;
- Auskunft über den Beitragszustand vom 12.12.2023;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 19.12.2023
- Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht am 06.02.2024;
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 13.12.2023;
- Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Erkelenz, Stand: 23.06.2023, am 06.02.2024;
- Bewilligung Dienstbarkeit, UR-Nr. 207/1960 vom 18.01.1960, Notar Dr. Otto Krüll, Erkelenz;
- Lageplan der Westnetz GmbH zu der 110-kV-Hochspannungsfreileitung, ausgegeben am 10.02.2024;
- Mietspiegel für die Stadt Erkelenz, Stand: 01.01.2024;
- 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 mit zu bewerten. 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.

Um kurze Bewertung des Rechtes II/1 wird gebeten.

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Erkelenz vom 02.05.2024 wird das Verfahren zur Zwangsversteigerung des vorliegenden Grundbesitzes hinsichtlich der im Werkstatt- und Verkaufsraum befindlichen Anlagen und Werkzeuge der Motorradwerkstatt aufgehoben.

## 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); Stadtteil Terheeg
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 42 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> 57 (ca. 2,3 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> Erk-Ost, BAB 46 (ca. 600 m entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Erkelenz (ca. 2,0 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 48 km entfernt)

## 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 2,5 km entfernt; Grundschule ca. 1,5 km, weiterführende Schulen ca. 3,1 km und Ärzte ca. 1,9 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,7 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 Nordausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 9,45 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 139,15 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.353 m <sup>2</sup> ;
	<u>Bemerkungen:</u> regelmäßige Grundstücksform; Übertiefe

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung; Überbau des Werkstattgebäudes (ehemalige Scheune) auf das benachbarte Grundstück Hs.-Nr. 212 um ca. 1,06 m <sup>2</sup> ; eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 12.12.2023 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 09.10.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Erkelenz, Blatt 916 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1:

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit für die Westnetz GmbH, Dortmund (HRB 30872, Amtsgericht Dortmund) zum Bau und Betrieb einer Hochspannungsfreileitung.

Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Januar 1960, eingetragen am 28. April 1960.

lfd. Nr. 7:

Zwangsversteigerungsvermerk.

Anmerkung:

Aufgrund der Besonderheiten bei Zwangsversteigerungsverfahren bleibt die vorgenannte Belastung unter lfd. Nr. 1 in Abt. II des Grundbuchs bei der Bewertung zunächst unberücksichtigt, d.h. es wird diesbezüglich Lastenfreiheit unterstellt. Zunächst wird daher der Verkehrswert ohne Belastung durch die Dienstbarkeit und anschließend der Werteinfluss der Belastung ermittelt.

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

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Erkelenz vom 13.12.2023 konnten dort zu der Anschrift des Bewertungsobjekts und zu den Eigentümern keinerlei Eintragungen zu Wohnungsbindungen gefunden werden.

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 Erkelenz vom 19.12.2023 vor.

Das Baulastenverzeichnis von Erkelenz enthält auf Blatt Nr. 1343 folgende Eintragung zulasten des Bewertungsobjekts:

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 210 – Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 – verpflichtet sich, zugunsten des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 208 – Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 13 – eine gemeinsame Grenzbebauung in einer Länge bis zu 11,10 m zuzulassen.

Die betroffene Grundstücksgrenze sowie die Lage der gemeinsamen Grenzbebauung ist im beiliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.

eingetragen am 13.12.1999

2. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 210 – Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 – verpflichtet sich, zugunsten des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 212 – Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 16 – eine gemeinsame Grenzbebauung in einer Länge bis zu 29,00 m zuzulassen.

Die betroffene Grundstücksgrenze sowie die Lage der gemeinsamen Grenzbebauung ist im beiliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.

eingetragen am 13.12.1999

Das Baulastenverzeichnis von Erkelenz enthält auf Blatt Nr. 1342 folgende Eintragung zugunsten des Bewertungsobjekts:

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 208 – Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 13 – verpflichtet sich, zugunsten des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 210 – Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 – eine gemeinsame Grenzbebauung in einer Länge bis zu 11,10 m zuzulassen.

Die betroffene Grundstücksgrenze sowie die Lage der gemeinsamen Grenzbebauung ist im beiliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.

eingetragen am 13.12.1999

Das Baulastenverzeichnis von Erkelenz enthält auf Blatt Nr. 1344 folgende Eintragung zugunsten des Bewertungsobjekts:

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 212 – Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 16 – verpflichtet sich, zugunsten des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 210 – Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 – eine gemeinsame Grenzbebauung in einer Länge bis zu 29,00 m zuzulassen.

Die betroffene Grundstücksgrenze sowie die Lage der gemeinsamen Grenzbebauung ist im beiliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.  
eingetragen am 13.12.1999

Anmerkung:

Alle belasteten und begünstigten Grundstücke belasten und begünstigen sich somit wechselseitig. Die Baulasten werden daher als nicht wertbeeinflussend beurteilt.

Denkmalschutz:

Gemäß Einsichtnahme in die im Internet veröffentlichte Liste der Baudenkmäler in Erkelenz, Stand 23.06.2023, am 06.02.2024 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 gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft bzw. konnte nicht festgestellt werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität, zumindest aber eine baubehördliche Duldung der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Das gilt jedoch nicht für das im Jahr 2004 nördlich an das zweigeschossige Werkstattgebäude angebaute eingeschossige Gebäude zur Erweiterung der Werkstatt. Hierzu konnte keine Baugenehmigung festgestellt werden, weshalb davon ausgegangen werden muss, dass eine solche nicht besteht. Es kann daher nicht von einem zulässigen Bestand des Gebäudes ausgegangen werden. Im schlimmsten Fall ist sogar der Erlass einer Ordnungsverfügung zum Abriss des Gebäudes seitens der Baubehörde zu befürchten.

Zur Prüfung und Beurteilung, ob überhaupt eine bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit gegeben wäre, ist zumindest ein Antrag auf Erteilung eines Bauvorbescheids erforderlich. Dies kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht erfolgen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes wird das betreffende Gebäude daher nicht berücksichtigt, weshalb es nachstehend auch nicht beschrieben wird. Kosten für einen gegebenenfalls erforderlichen Abriss bzw. die Beantragung einer nachträglichen Genehmigung bleiben allerdings ebenfalls unberücksichtigt. Auf die hiermit verbundene Unsicherheit und das hiermit verbundene Kostenrisiko werden Bietinteressenten und potentielle Ersterer ausdrücklich hingewiesen.

## 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 und einer Werkstatt mit Verkaufsraum bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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 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 Eigentümerin beim Ortstermin nicht.

Auf eine Beschreibung des nördlich an das zweigeschossige Werkstattgebäude angebauten eingeschossigen Gebäudes zur Erweiterung der Werkstatt wird verzichtet (vgl. hierzu 2.5.3).

#### 3.2 Einfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; Endhaus, einseitig angebaut; mit eingeschossigem Anbau
Baujahr:	1883 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierung:	ca. 1989, 1998, 2008, 2016 und 2020 teilweise modernisiert (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Straßenseite Ziegelmauerwerk; übrige verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Fachwerk (Holz)
Keller:	Ziegelmauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, Westgiebelseite zusätzlich mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk, Holzfachwerk mit Ausmauerung; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Holzrahmenkonstruktion
Geschossdecken:	Holzbalken, Gewölbedecke aus Ziegelstein
Treppen:	gepflegt; <u>Kellertreppe:</u> Ziegelstein <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion, Handlauf aus Holz
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach; Anbau: Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Wellplatten aus Bitumen (Onduline); Anbau: Dachpappe; 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
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Brennwertkessel, Baujahr 2020; Fußbodenheizung im Erdgeschoss (außer Bad) und im Schlafzimmer und Bad des Obergeschosses, Flachheizkörper mit Thermostatventilen in den übrigen Bereichen
Anmerkung:	Der Heizkessel ist im Wege des Anlagencontracting von der NEW gemietet und steht in deren Eigentum. Gemäß Vertrag gehört der Heizkessel nicht zu den Bestandteilen des Bewertungsobjekts und ist gemäß § 95 BGB nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grund und Boden verbunden. Im Falle eines Erwerbs würden die Rechte und Pflichten dieses Vertrages auf den Erwerber übertragen, es sei denn, die NEW widerspricht der Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag. Wegen der bestehenden Widerspruchsmöglichkeit seitens der NEW wird zur Ermittlung des Verkehrswertes unterstellt, dass die Heizung von dem Erwerber zu erneuern bzw. einzubauen ist, d.h. diese bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

### 3.2.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit Fliesen, Holzdielen mit Laminat
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Diele:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad EG (zu Werkstatt):	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad OG:	Holzdielen mit Natursteinteppich

## Wandbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	rau verputzt mit Anstrich, Holzpaneele
Küche:	rau verputzt mit Anstrich, Fliesenspiegel
Diele:	rau verputzt mit Anstrich
Bad EG (zu Werkstatt):	Fliesen, ca. 1,55 m hoch, im Duschbereich ca. 2,0 m hoch, darüber Anstrich
Bad OG:	Fliesen, türhoch- bis raumhoch im Duschbereich, darüber Tapeten und Anstrich

## Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:	Gipskartonplatten mit Anstrich; Holzpaneele
Küche:	Holzpaneele
Diele:	Holzpaneele
Bad EG (zu Werkstatt):	Gipskartonplatten mit Anstrich
Bad OG:	Holzwerkstoffplatten

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

Türen: Hauseingangstüre:  
Kunststofftür mit Lichtausschnitt  
Zimmertüren:  
einfache, glatte Türen;  
einfache Schlösser und Beschläge;  
Holzzargen

## Sanitäre Installation

Bad EG (zu Werkstatt):	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
Bad OG:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; eingebaute Eckwanne, eingebaute Dusche, 1 WC, 2 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:	Eingangsüberdachung, Terrassenüberdachung, Hofüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an Kellermauerwerk
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

### 3.3 Werkstatt mit Verkaufsraum

#### 3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Werkstatt mit Verkaufsraum, ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; zweigeschossig (Werkstatt); nicht unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit eingeschossigem Anbau (Verkaufsraum)
Baujahr:	Werkstatt (ehemals Scheune) 1883, Verkaufsraum 2000 (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierung:	2000 Werkstatt (ehemals Scheune) vollständig modernisiert (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Nordseite Holz; Südseite verputzt und gestrichen; Giebelseiten Ziegelmauerwerk

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt

Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten
	<u>Dachform:</u> Werkstatt: Sattel- oder Giebeldach; Verkaufsraum: Flachdach
	<u>Dacheindeckung:</u> Werkstatt: Wellplatten aus Bitumen (Onduline); Verkaufsraum: Dachpappe; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; die Dachflächen sind gedämmt

### 3.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Beheizung erfolgt über den im Wohnhaus befindlichen Heizkessel; Verkaufsraum Fußbodenheizung
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

### 3.3.4 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge	
Verkauf:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Werkstatt:	Betonverbundpflaster
Lager DG:	Beton
Wandbekleidungen	
Verkauf:	Anstrich
Werkstatt:	Anstrich
Lager DG:	Holzpaneele
Deckenbekleidungen	
Verkauf:	Anstrich
Werkstatt:	Gipskartonplatten mit Anstrich
Lager DG:	Holzpaneele

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Kunststofftür mit Lichtausschnitt  <u>Innentüren:</u> Metalltüre; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzarge
Grundrissgestaltung:	individuell

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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	Photovoltaikanlage, siehe jedoch die nachstehenden Ausführungen zu „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

### 3.4 Außenanlagen

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus und einer Motorradwerkstatt mit Verkaufsraum bebaute Grundstück in 41812 Erkelenz, In Terheeg 210 zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erkelenz	916	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erkelenz	20	15	1.353 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

##### 4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

#### 4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

#### 4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

##### 4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

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

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

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

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

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

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

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

#### 4.2.2.2 Zur Bewertung des bebauten Grundstücks anwendbare Verfahren

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

**Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 – 26 ImmoWertV 21)

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

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

#### **Ertragswertverfahren**

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

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

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

#### **Sachwertverfahren**

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

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

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

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

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks **160,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2023**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.02.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	1.353,00 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe	=	139,15 m

#### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 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)	= <b>160,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	05.02.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	160,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		1.353,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	35	139,15	× 0,304	E1
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	48,64 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>48,64 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	= 48,64 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 1.353,00 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 65.809,92 € <u>rd. 65.810,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 insgesamt **65.810,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Grundstück aufgrund von Größe und Übertiefe ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in fiktive Bewertungsteilbereiche (Vorderland, Hinterland I, Hinterland II) aufgeteilt.

Der relative Bodenwert wird ermittelt aus dem Wert eines Vorderlandgrundstücks bis 35 m Tiefe mit ca. 331 m<sup>2</sup>, eines Hinterlandgrundstücks I (Hausnahes Gartenland) mit ca. 240 m<sup>2</sup> Größe bis ca. 25 m im Anschluss an baureifes Land (60 m) und eines Hinterlandgrundstücks II mit 782 m<sup>2</sup> (Restfläche). Für das Vorderland wird der entsprechende Bodenrichtwert angehalten. Das Hinterland I wird gemäß den Angaben des Gutachterausschusses mit 10-15 % (im Mittel: 12,5%) des Bodenrichtwertes bewertet. Für das Hinterland II wird der Wert für landwirtschaftlich genutzte Flächen (zum 01.01.2023: 9,40 €/m<sup>2</sup> zuzüglich eines Zuschlags von 10 % zur Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung bis zum Stichtag) angehalten. Diese Wertansätze ergeben den ausgewiesenen Umrechnungsfaktor von rd. 0,304 auf den Gesamtbodenwert.

#### 4.4 Ertragswertermittlung

##### 4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

#### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

##### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	Wohnung EG-OG	106,03		7,70	816,43	9.797,16
Werkstatt mit Verkaufsraum	Verkauf mit Nebenräumen EG	62,49		5,00	312,45	3.749,40
	Werkstatt EG	46,53		4,00	186,12	2.233,44
	Lager DG	41,42		1,50	62,13	745,56
Summe		256,47	-		1.377,13	16.525,56

Das Bewertungsobjekt wird von den Eigentümern selbst genutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>16.525,56 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>3.952,04 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 12.573,52 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 4,00 % von 65.810,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- <b>2.632,40 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 9.941,12 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 21 Jahren Restnutzungsdauer	× <b>14,029</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 139.463,97 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 65.810,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 205.273,97 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 205.273,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 15.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 190.273,97 €</b>
	<b>rd. 190.000,00 €</b>

#### 4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV). Grundlage der Berechnung ist ein von mir erstelltes Aufmaß. Einige Maße konnten nicht ohne Hindernis aufgenommen werden. Dadurch sind Abweichungen zur tatsächlichen Wohnfläche möglich. Die Berechnungen der Wohnflächen sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Die Nutzflächen wurden der Bauakte entnommen und nicht geprüft.

## Rohrertrag

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

- aus dem Mietspiegel der Stadt Erkelenz,
- aus Online-Angeboten und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

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

## Bewirtschaftungskosten

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

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	4,00	661,02
Instandhaltungskosten	---	2.630,00
Mietausfallwagnis	4,00	661,02
Summe		3.952,04 (ca. 24 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses in Verbindung mit
- den Angaben der Gutachterausschüsse benachbarter Städte und Kreise

bestimmt und angesetzt, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine Liegenschaftszinssätze für die vorliegende Objektart veröffentlicht werden.

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der gewählten Gebäudeart. Sie ist den Angaben des zuständigen Gutachterausschusses zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze 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 dem Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen – AGVGA-NRW – beschriebene Verfahren angewendet.

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

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

Bezüglich des bei der Wertermittlung berücksichtigten Werteinflusses durch den erforderlichen Einbau einer neuen Heizung wird auf 3.2.3 verwiesen.

Die auf dem Dach des Verkaufsraums installierte Photovoltaik-Anlage ist gemäß den von der Eigentümerin vorgelegten, allerdings nicht unterzeichneten Verträgen, von der Enpal ezee Benefit III GmbH gemietet und steht in deren Eigentum. Gemäß Vertrag gehört die Photovoltaik-Anlage nicht zu den Bestandteilen des Bewertungsobjekts und ist gemäß § 95 BGB nur zu einem vorübergehenden Zweck mit dem Grundstück verbunden. Im Falle eines Erwerbs würden die Rechte und Pflichten dieses Vertrages auf den Erwerber übertragen, es sei denn, die Enpal ezee Benefit III GmbH widerspricht der Übertragung der Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag.

Wegen der bestehenden Widerspruchsmöglichkeit seitens der Enpal ezee Benefit III GmbH wird zur Ermittlung des Verkehrswertes unterstellt, dass zu dem Bewertungsobjekt keine Photovoltaik-Anlage gehört, d.h. diese bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Dem Werteinfluss durch den Überbau des Werkstattgebäudes bzw. der ehemaligen Scheune auf das Nachbargrundstück (vgl. 2.3) ist bereits durch die Berücksichtigung der hierdurch bedingten Mehrmiete infolge der größeren Nutzfläche beim Rohertrag hinreichend Rechnung getragen (vgl. [9]). Angaben zu einer möglicherweise im Gegenzug zu zahlenden Überbaurente liegen dem Unterzeichner nicht vor. Wegen der bereits lange zurückliegenden Entstehung des Überbaus, dürfte diese aber auch keinen nennenswerten Einfluss auf den Verkehrswert haben und bleibt daher unberücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Unterstellte Modernisierungen	-12.000,00 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-15.000,00 €

## 4.5 Verkehrswert

Wegen der Besonderheiten bei Zwangsversteigerungsverfahren bleibt die in Kapitel 2.4 genannte Belastung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs bei der Bewertung zunächst unberücksichtigt, d.h. es wird diesbezüglich Lastenfreiheit unterstellt. Zunächst wird daher der Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs (Kap. 4.5.1) und anschließend der Wert der in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Belastung ermittelt (Kap. 4.5.2).

### 4.5.1 Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **190.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und einer Motorradwerkstatt mit Verkaufsraum bebaute Grundstück in 41812 Erkelenz, In Terheeg 210

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erkelenz	916	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erkelenz	20	15

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 ohne Berücksichtigung der Belastung in Abteilung II des Grundbuchs mit rd.

**190.000,- €**

**in Worten: einhundertneunzigtausend Euro**

geschätzt.

### 4.5.2 Belastung durch das Leitungsrecht

Auf dem Bewertungsobjekt lastet gemäß Grundbuch, Abteilung II, lfd. Nr. 1 ein Leitungsrecht zugunsten der Westnetz GmbH, Dortmund.

Gemäß der der Eintragung zugrundeliegenden Bewilligung des Leitungsrechts hat die Berechtigte das Recht, „...das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsfreileitungen von Elsen nach Erkelenz mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör in Anspruch zu nehmen und betreten zu lassen. In einem Schutzstreifen von 34,00 m Breite (zu beiden Seiten der Mastmittellinie im Abstand von je 17,00 m) ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitung gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in den Sturzstreifen hineinragen. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten überlassen werden.“

Zur Bewertung der Belastung des Bewertungsobjekts durch das Leitungsrecht ist eine Beurteilung der damit verbundenen wirtschaftlichen Nachteile für den Belasteten erforderlich.

Der vom Leitungsrecht belastete Teil des Gesamtgrundstücks entspricht nur rd. 8% der Gesamtfläche und liegt am nördlichen Ende des ohnehin übertiefen Grundstücks. Zur Ermittlung des Bodenwerts wurde für diesen Teil des Grundstücks zudem nur der Wert für landwirtschaftliche Flächen angesetzt. Nach [8] sind vergleichbare wirtschaftliche Nachteile wie vorliegend als gering einzustufen. Der Werteinfluss wird demzufolge mit rd. 15 % des Bodenwerts der belasteten Teilfläche veranschlagt.



Der **Werteinfluss** durch die Belastung des Bewertungsobjekts mit dem Leitungsrecht wird daher zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 mit rd.

**200,00 EUR €**  
**in Worten: zweihundert Euro**

geschätzt.

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

**Das Gutachten umfasst 33 Textseiten, einseitig beschrieben, zzgl. Anlagen.**

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

Das Gutachten wurde **9-fach ausgefertigt**:  
8 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 13. Juni 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 eingeschätzt.
- Kreditwirtschaftliche Gesichtspunkte wurden nicht berücksichtigt. Kreditinstitute haben unterschiedliche Beleihungswerte bzw. legen diese nach eigenen Vorschriften fest. Es wäre daher falsch, wenn der Sachverständige eine eigene Kürzung vornehmen würde. Banken und sonstige Kreditinstitute sehen bei einer Beleihung nicht nur das Objekt, sondern auch im Besonderen den Kreditnehmer.
- Die Haftung für leichte Fahrlässigkeit wird ausgeschlossen.

## 5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

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

**BauNVO:**

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

**ImmoWertV 21:**

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

**WertR:**

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

**SW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**VW-RL:**

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

**BGB:**

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

**GEG:**

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

**WoFIV:**

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

**WMR:**

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

**ZVG:**

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



## 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand November 2022
- [2] **Sprengnetter (Hrsg.):** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Stand August 2022
- [3] **Kleiber/Simon/Weyers:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, Köln 2010
- [4] **Ross, Brachmann, Holzner:** Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Hannover 1997
- [5] **Gerardy, Möckel, Troff:** Praxis der Grundstücksbewertung
- [6] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Sachwertmodell zur Ableitung von Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
- [7] **Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen:** Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen
- [8] **Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Köln 2015
- [9] **Stemmler, Johannes/Mennig, Ulrike:** Zur Novellierung der Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006), GuG 2/2006, S. 62 ff.

## 6 Verzeichnis der Anlagen

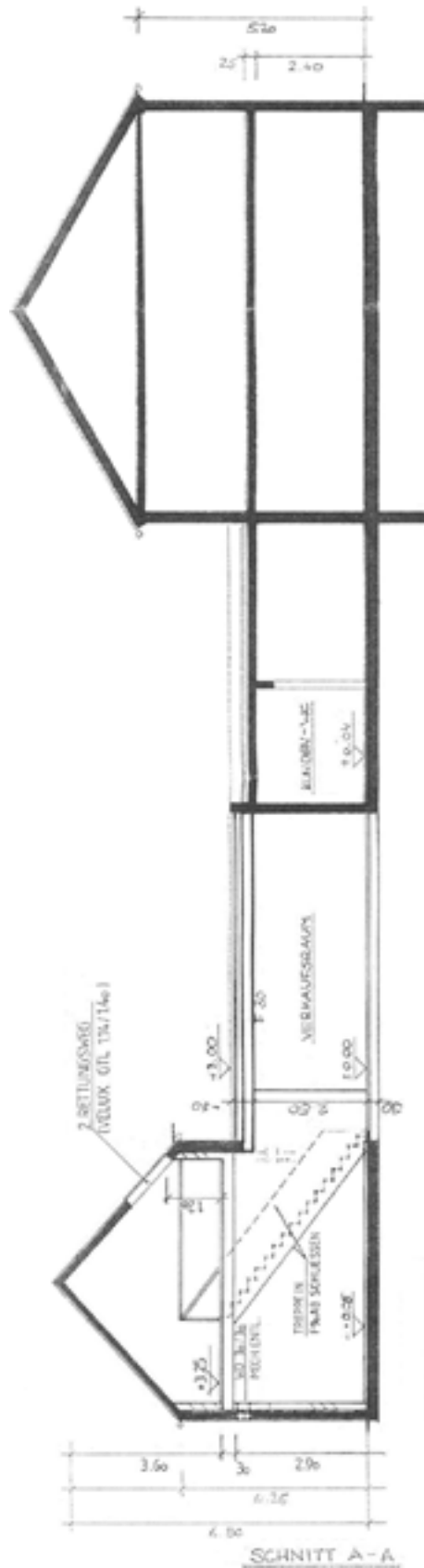
- Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 3: Wohn- und Nutzflächenberechnungen
- Anlage 4: Anliegerbescheinigung
- Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 6: Ausschnitt aus dem Lageplan der Westnetz GmbH zu der 110-kV-Hochspannungsfreileitung (nicht maßstabgerecht) mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 7: Fotodokumentation

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

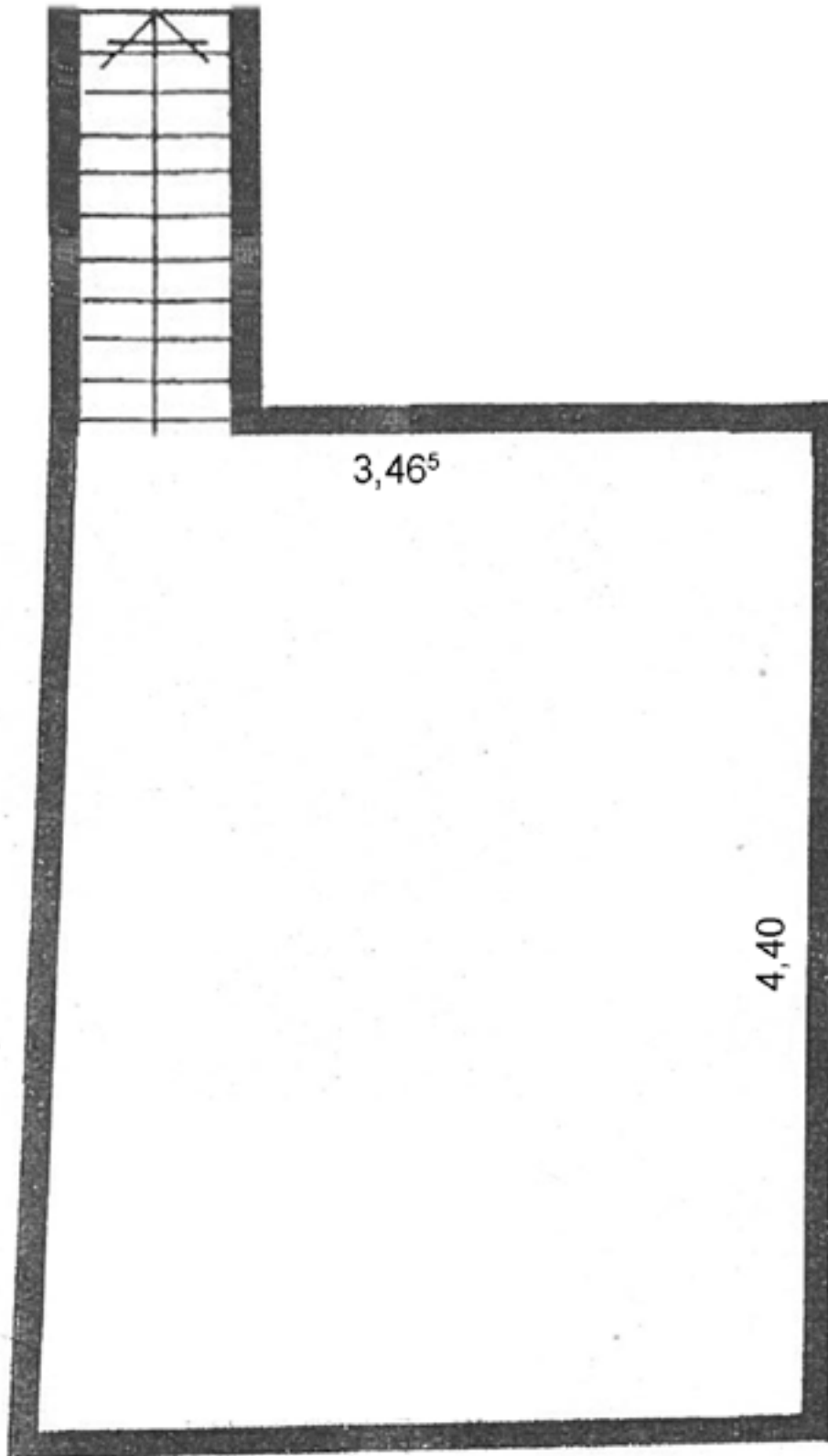




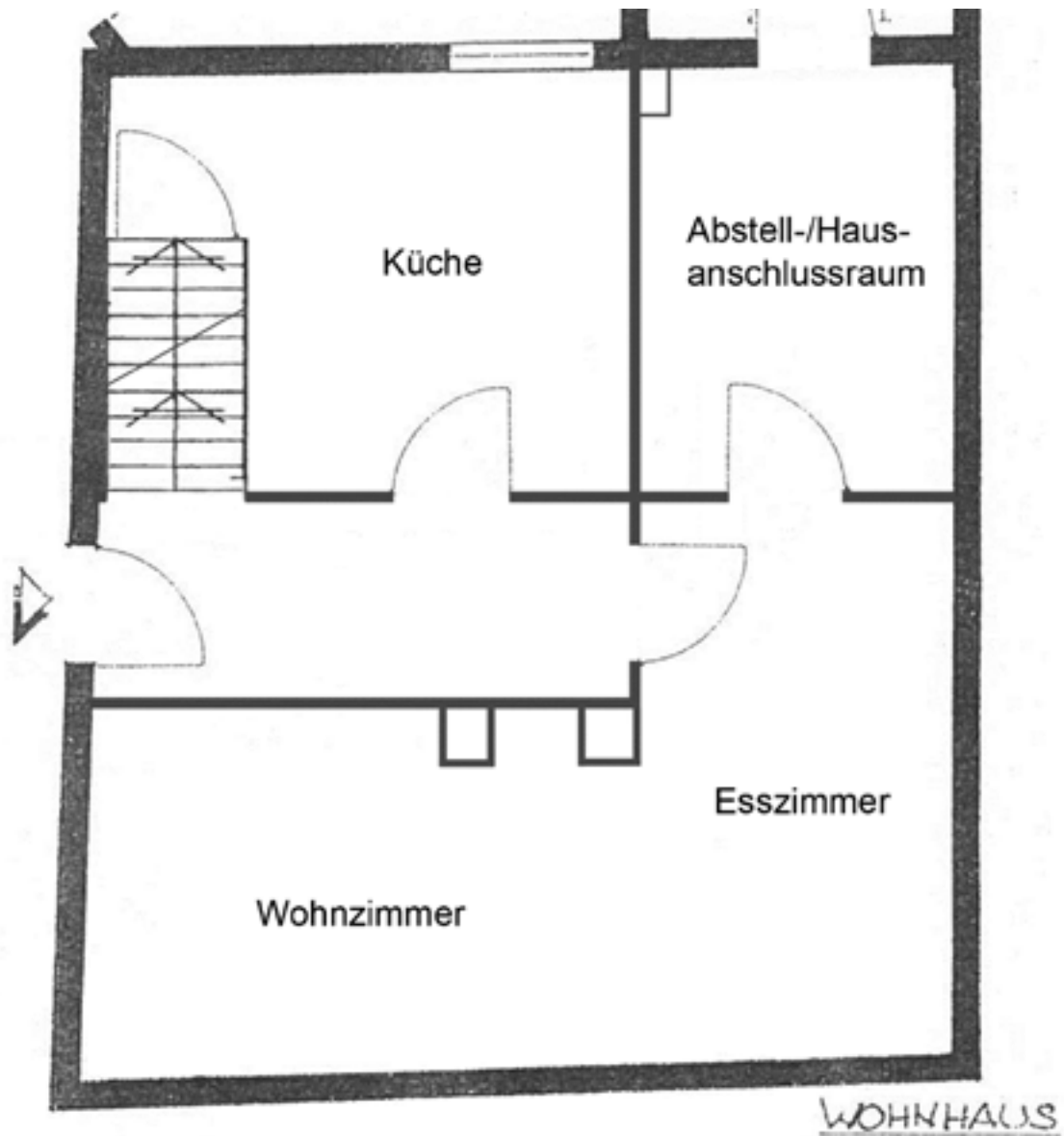
**Anlage 2: Grundrisse und Schnitt**



**Anlage 2: Grundrisse und Schnitt**

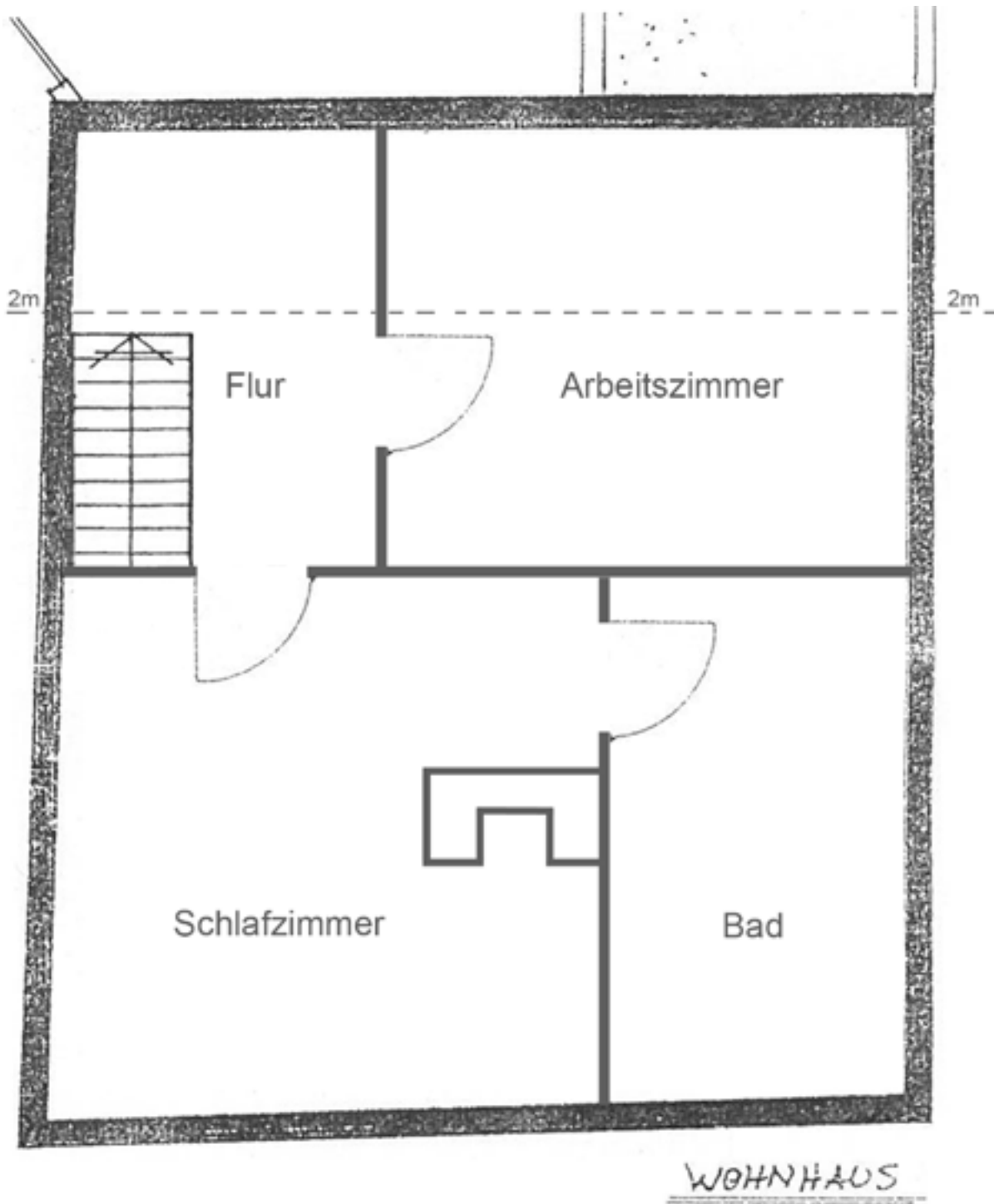


Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus

**Anlage 2: Grundrisse und Schnitt**

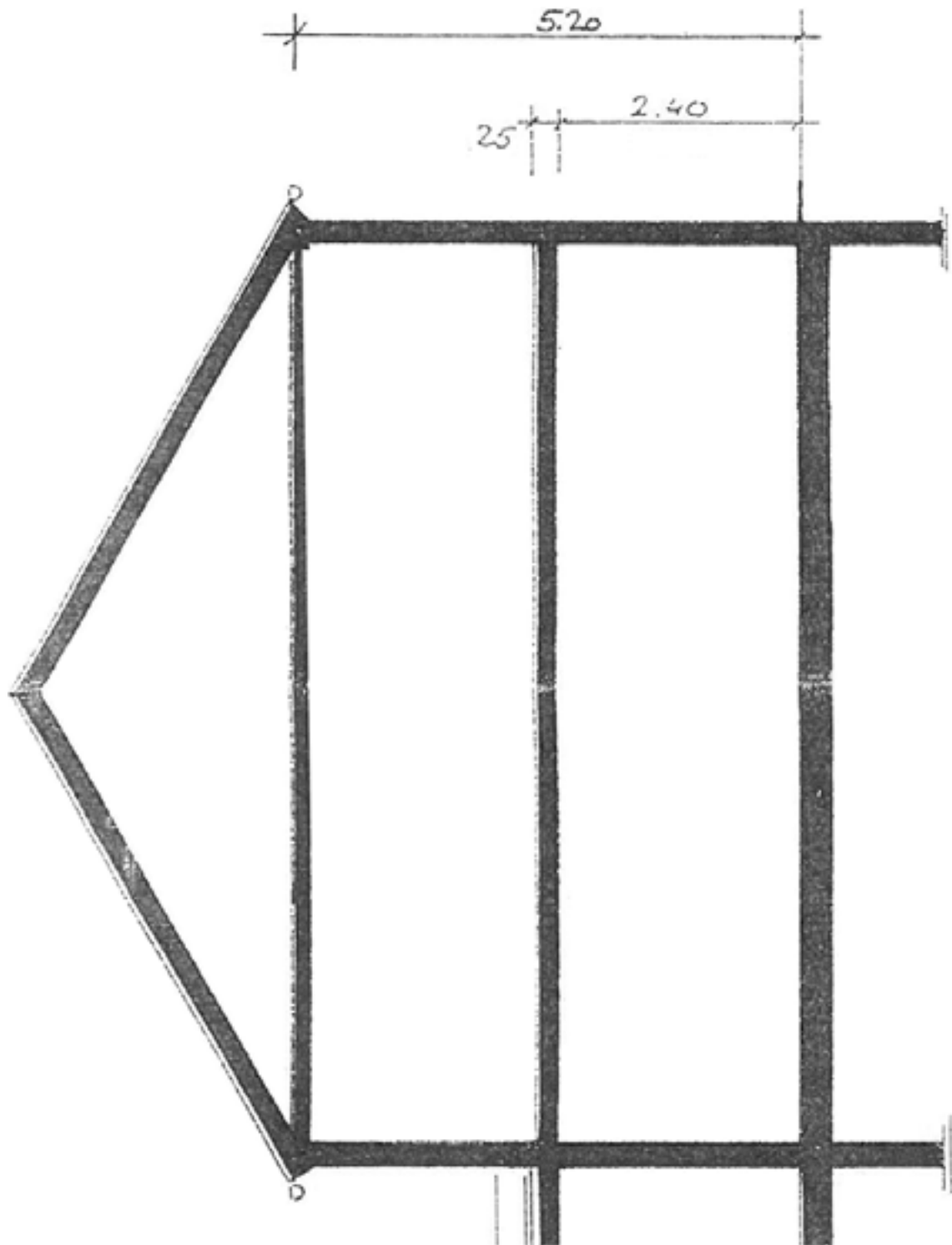
Grundriss Erdgeschoss

### Anlage 2: Grundrisse und Schnitt



Grundriss Obergeschoss

**Anlage 2: Grundrisse und Schnitt**

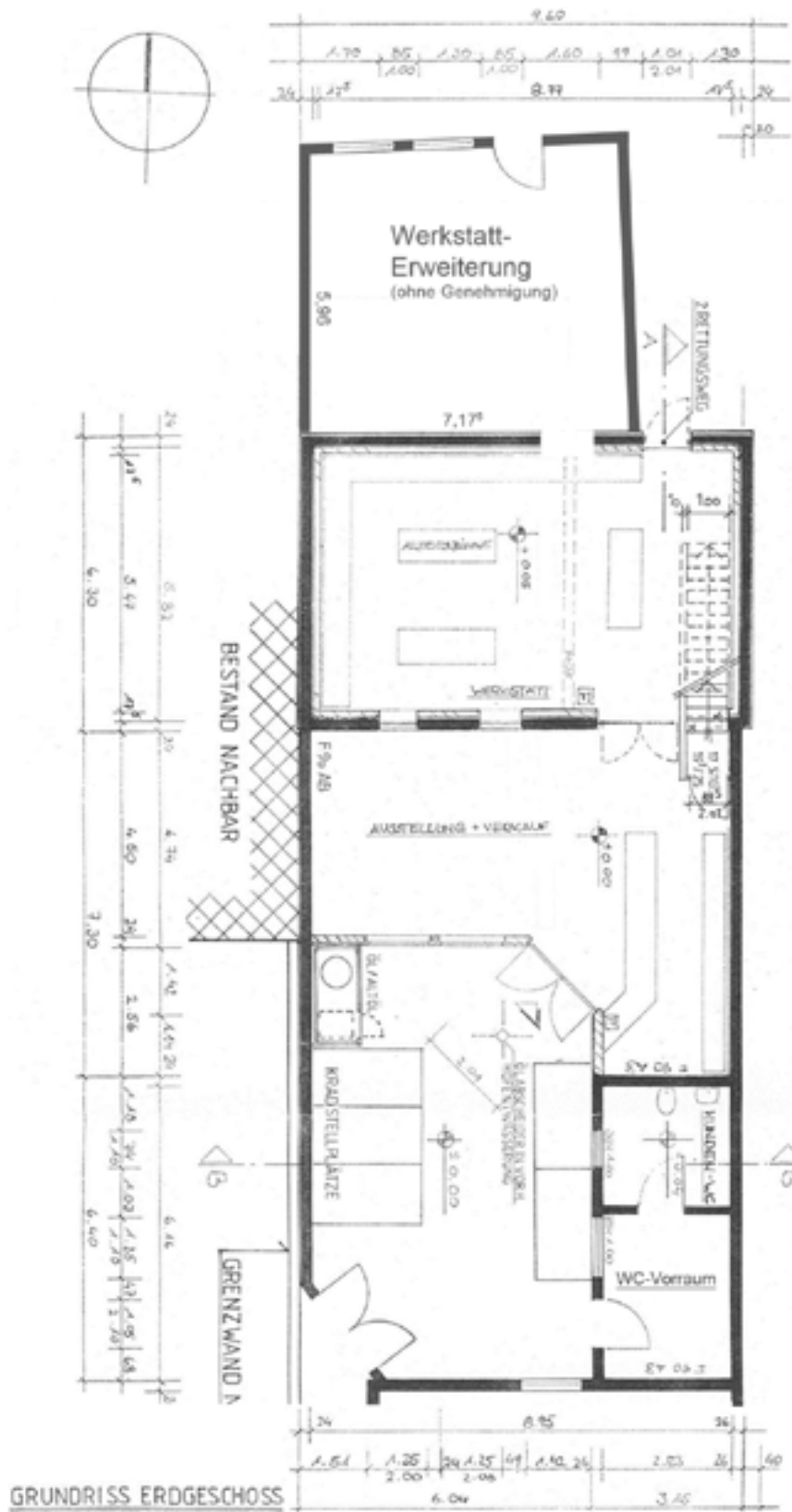


SCHNITT A-A

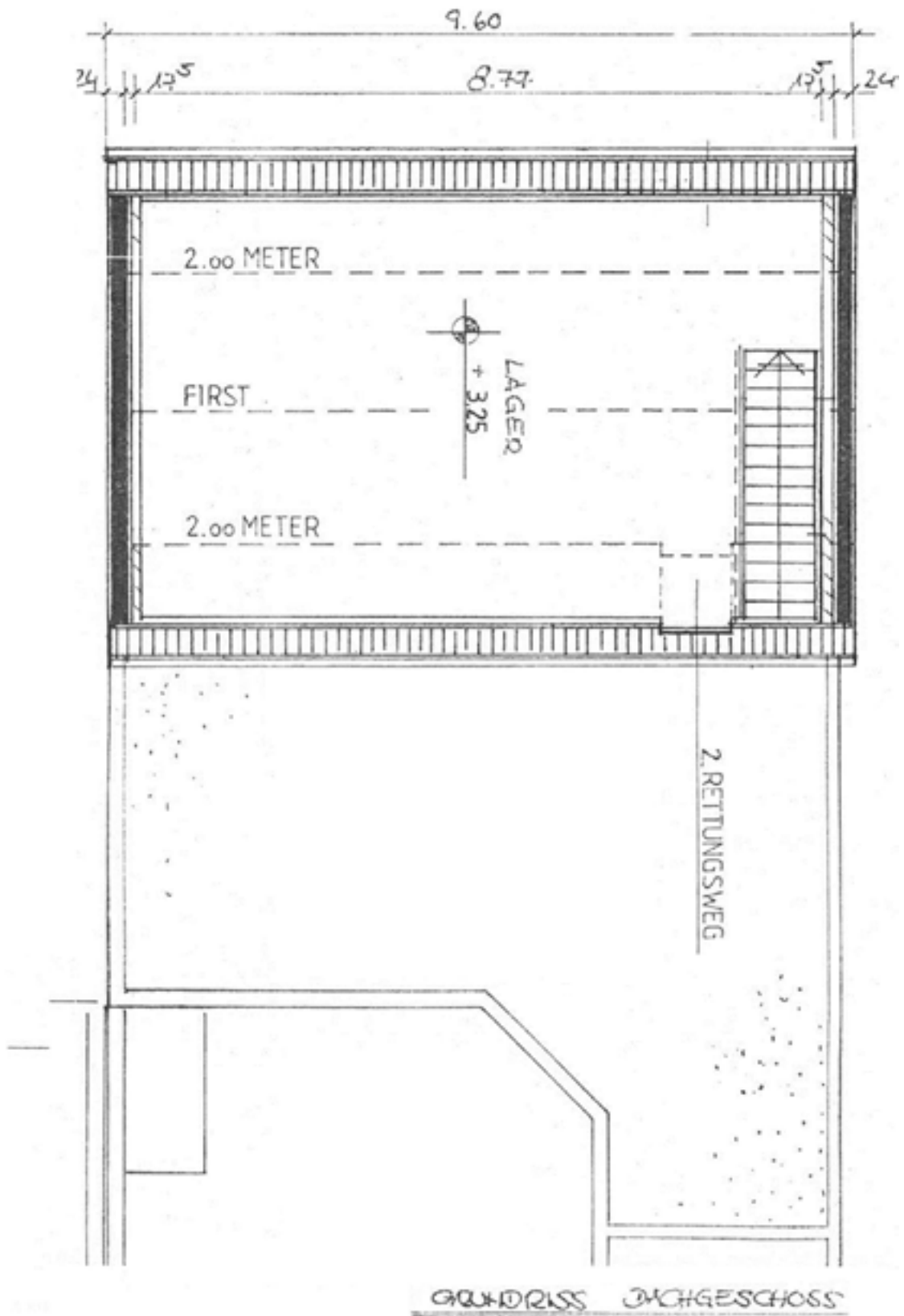
Wohnhaus



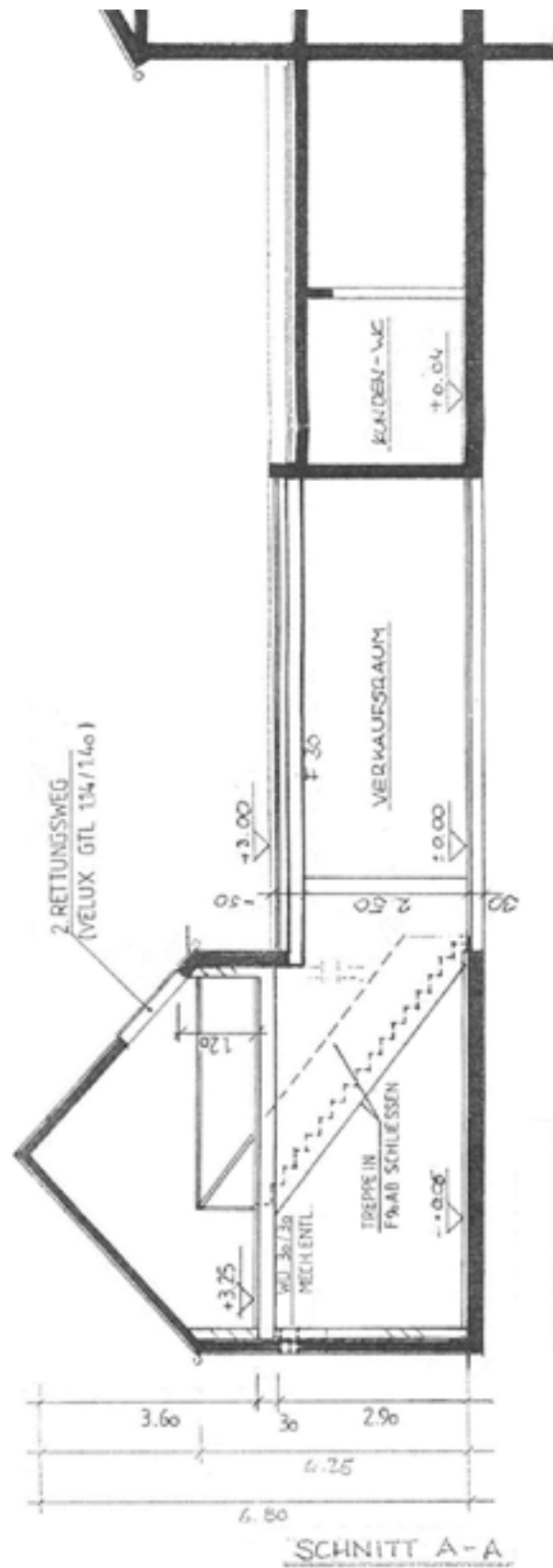
### Anlage 2: Grundrisse und Schnitt



Werkstatt und Verkaufsraum

**Anlage 2: Grundrisse und Schnitt**

Werkstatt und Verkaufsraum

**Anlage 2: Grundrisse und Schnitt**

Werkstatt und Verkaufsraum

**Anlage 3: Wohn- und Nutzflächenberechnungen****Gebäude:** Einfamilienhaus, In Terheeg 210, 41812 Erkelenz

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

lfd Nr	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	+/-	Raumteil/Besonderheiten (differenzierte Besonderheiten)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grundfläche (m <sup>2</sup> )	Wohnwertfaktor (Wohnwert) (f)	Wohnfläche Raumteil (m <sup>2</sup> )	Wohnfläche Raum (m <sup>2</sup> )	Erläuterung
1	Wohnzimmer	1	+		1,00	3,565	0,000	4,515	0,000	16,10	1,00	16,10		
2	Wohnzimmer	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,00	0,550	0,000	0,440	0,000	0,24	1,00	-0,24		
3	Wohnzimmer	1	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,540	0,000	0,555	0,000	0,30	1,00	-0,30	15,56	
4	Esszimmer	2	+		1,00	4,715	0,000	2,875	0,000	13,56	1,00	13,56	13,56	
5	Küche	3	+		1,00	3,485	0,000	4,613	0,000	16,08	1,00	16,08		
6	Küche	3	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	2,110	0,000	1,180	0,000	2,49	1,00	-2,49	13,59	
7	Diele	4	+		1,00	1,160	0,000	4,430	0,000	5,14	1,00	5,14	5,14	
8	Abstellraum	5	+		1,00	3,455	0,000	2,495	0,000	8,62	1,00	8,62		
9	Abstellraum	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Mauervorsprung)	1,00	0,410	0,000	0,280	0,000	0,11	1,00	-0,11	8,51	
10	Schlafzimmer	6	+		1,00	4,810	0,000	4,380	0,000	21,07	1,00	21,07		
11	Schlafzimmer	6	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,860	0,000	1,565	0,000	1,35	1,00	-1,35		
12	Schlafzimmer	6	+	(Nische)	1,00	0,450	0,000	0,685	0,000	0,31	1,00	0,31	20,03	
13	Arbeitszimmer	7	+		1,00	3,470	0,000	4,705	0,000	16,33	1,00	16,33		
14	Arbeitszimmer	7	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,300	0,000	4,650	0,000	6,05	0,50	-3,03	13,30	
15	Bad	8	+		1,00	4,490	0,000	2,490	0,000	11,18	1,00	11,18	11,18	
16	Flur	9	+		1,00	3,450	0,000	2,560	0,000	8,83	1,00	8,83		
17	Flur	9	-	Dachschräge (1,00 bis 2,00 m lichte Höhe)	1,00	1,280	0,000	2,575	0,000	3,30	0,50	-1,65		
18	Flur	9	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Treppe)	1,00	2,040	0,000	0,990	0,000	2,02	1,00	-2,02	5,16	

**Summe Wohnfläche Gebäude** 106,03 m<sup>2</sup>

**Anlage 3: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**

**ARCHITEKTURBÜRO**

**GEORG BÜSCHGES**  
ARCHITEKT DIPL. ING. AKWV

G. BÜSCHGES - SCHORLEMERSTR. 125 - 41464 NEUSS

SCHORLEMERSTR. 125  
41464 NEUSS  
TELEFON 0 2131 / 74 19 60  
TELEFAX 0 2131 / 74 19 61

DEN.

ZEICHEN: 07.09.99  
Bo/Bü

**Nutzungsänderung der Scheune in eine Werkstatt**  
**Bauherr: In Terheeg 210, 41812 Erkelenz**

**Berechnung der Nutzflächen:**

**Hauptnutzfläche:**

Werkstatt:	5,47 x	8,77 =	47,97 x 0,97 =	46,53 qm
Ausstellung+Verkauf:	4,50 x	8,95		
	+ 2,80 x	2,63		
	+ 1,42 x 1,42 x	0,50 =	48,65 x 0,97 =	47,19 qm
			<b>Hauptnutzfläche gesamt:</b>	<b>93,72 qm</b>

**Nebennutzfläche:**

Kunden-WC:	2,63 x	2,50 =	6,57 x 0,97 =	6,38 qm
WC-Vorraum:	2,63 x	3,50 =	9,21 x 0,97 =	8,92 qm
Lager:	4,27 x	8,77		
	+ 2 x 0,6 x	8,77 x 0,5 =	42,70 x 0,97 =	41,42 qm
			<b>Nebennutzfläche gesamt:</b>	<b>56,72 qm</b>
			<b>Nutzfläche gesamt:</b>	<b>150,44 qm</b>


Bankverbindungen: Post giro Essen, BLZ 360 100 43, Konto-Nr. 360 061 - 432  
Stadtsparkasse Kaarst-Bütgen, BLZ 305 512 40, Konto-Nr. 426 286

**Anlage 4: Anliegerbescheinigung**

Stadt Erkelenz | Postfach 11 53/ 11 96 | 41801 Erkelenz

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

Eingegangen am:  
**19. Dez. 2023**



**ERK  
EL  
ENZ**

Echt. Ehrlich. Einzigartig.

**Amt für Kommunalwirtschaft und Liegenschaften**

**Der Bürgermeister**  
Stadt Erkelenz  
Johannismarkt 17  
41812 Erkelenz

Datum: 12.12.2023

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

**Öffnungszeiten und  
Onlinedienste unter  
erkelenz.de**

**USt-Id-Nr.**  
DE122389485

**Kreisparkasse Heinsberg**  
IBAN: DE21 3125 1220 0000 4010 00  
BIC: WELADED1ERK

**Volkbank Mönchengladbach**  
IBAN: DE81 3006 0517 6000 8870 12  
BIC: GENODE33MRB

**Volkbank Heinsberg**  
IBAN: DE25 3705 9412 5041 8120 11  
BIC: GENODE33HRB

### Anliegerbescheinigung

**Grundstück:** Lage: In Terheeg 210  
Gemarkung: Erkelenz  
Flur: 20  
Flurstück: 15

Das Grundstück, Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 liegt an der Straße „In Terheeg“, 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.

Seite 1/2



## Anlage 4: 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 29.12.2023 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, Schülergasse 6, 41812 Erkelenz erhoben werden.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag



Houben  
Sachbearbeitung

Seite 2/2

**Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**



		<b>ERK EL ENZ</b>
Stadt Erkelenz   Postfach 11 51/ 11 56   41801 Erkelenz		Echt. Ehrlich. Einzigartig.
<b>Sachverständigenbüro</b> Johannes Vieten Max-Reger-Straße 52 41179 Mönchengladbach		<b>Bauaufsichts- und Hechbauamt</b> <b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b> Der Bürgermeister Stadt Erkelenz Johannismarkt 17 41812 Erkelenz
Altanzichen	<b>0720-23-05</b>	<b>Datum: 19.12.2023</b>
Grundstück	<b>Erkelenz, In Terheeg 210</b>	<b>Ihre Ansprechperson</b> Stefanie Rolfs Altanzichen: 00720-23-05 Fax: +49 2431 85-315 Fax: +49 2431 859-315 stefanie.rolfs@erkelenz.de
Gemarkung	<b>Erkelenz</b>	<b>Öffnungszeiten und Onlinedienste unter erkelenz.de</b>
Flur	<b>20</b>	
Flurstück	<b>13</b>	
Vorhaben	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b>	
<b>Bescheinigung</b>		
Guten Tag,		
Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass nach meinen Unterlagen auf dem v.g. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen eine Baulast im Sinne des § 85 BauO NRW 2018 im Baulastenverzeichnis von Erkelenz, Gemarkung Erkelenz mit der lfd. Nr. 1343 eingetragen ist.		
Eine Fotokopie des entsprechenden Baulastenblattes ist in der Anlage beigelegt.		
Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Gebührenbescheid.		
Mit freundlichen Grüßen		
im Auftrag		<b>USt-ID-Nr:</b> DE122388485
		<b>Kreisparkasse Heinsberg</b> IBAN: DE21 3125 1220 0000 4010 00 BIC: WELADED1ERK
Stefanie Rolfs Sachgebietsleitung		<b>Volksbank Mönchengladbach</b> IBAN: DE81 3506 0517 6003 8870 12 BIC: GENODE33HRB <b>Volksbank Heinsberg</b> IBAN: DE26 3706 9412 5041 8129 11 BIC: GENODE33HRB
Seite 1/1		



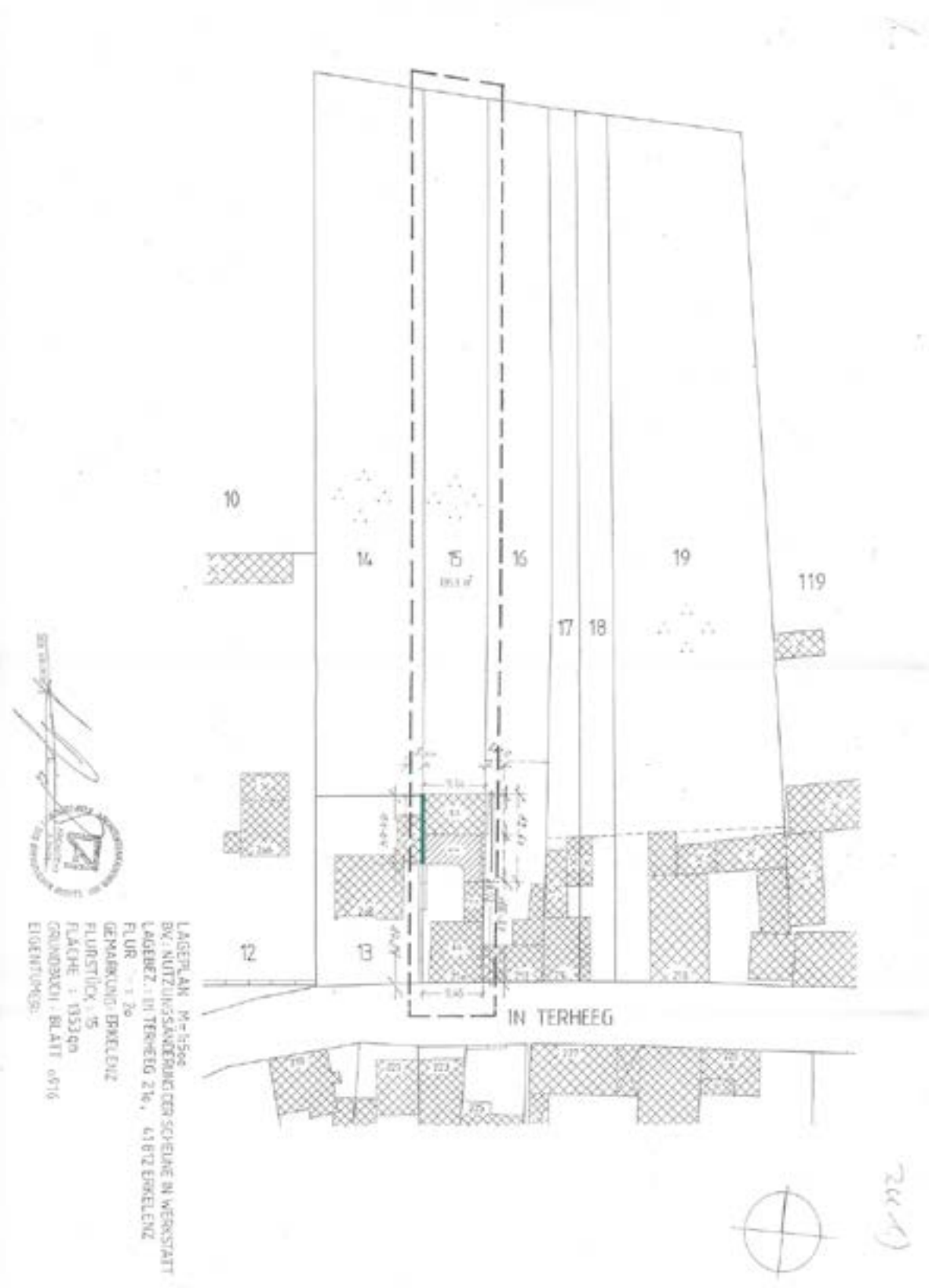
**Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

172: 1264 u. 1266-99

Baulastenverzeichnis von	Erkelenz	Baulastenblatt-Nr.	1343
Grundstück	In Terheeg 210	Seite	1
Gemarkung	Erkelenz	Flur	20
		Flurstück	15

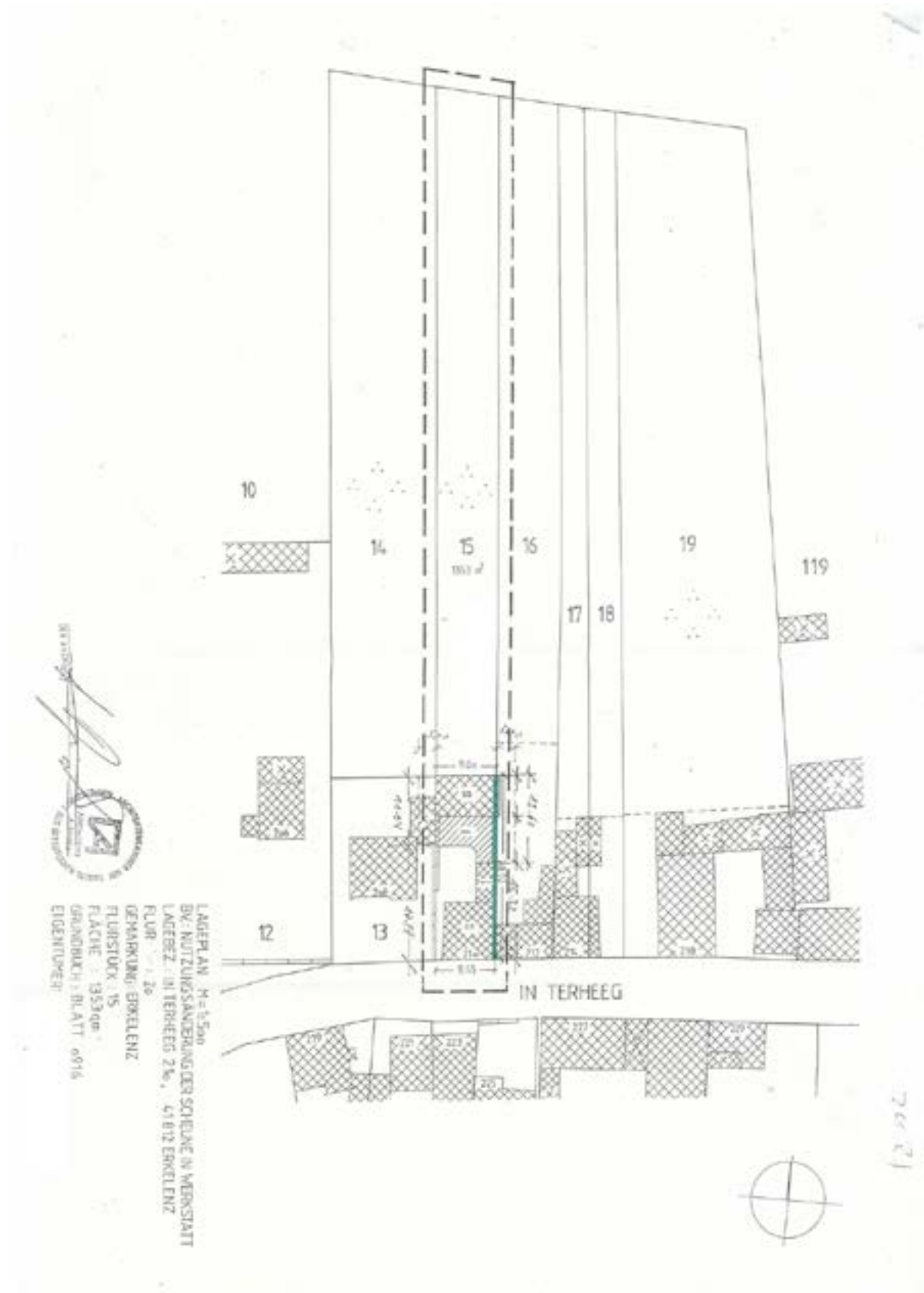
LSt. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 210 - Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 - verpflichtet sich, zugunsten des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 308 - Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 13 - eine gemeinsame Grenzbebauung in einer Länge bis zu 11,10 m zuzulassen.  Die betroffene Grundstücksgrenze sowie die Lage der gemeinsamen Grenzbebauung ist im beiliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.  eingetragen am 13.12.1999	
2.	Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 210 - Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 - verpflichtet sich, zugunsten des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 212 - Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 16 - eine gemeinsame Grenzbebauung in einer Länge bis zu 29,00 m zuzulassen.  Die betroffene Grundstücksgrenze sowie die Lage der gemeinsamen Grenzbebauung ist im beiliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.  eingetragen am 13.12.1999	

### Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis



LAGEPLAN: M=1:500  
DN: NUTZUNGSANDEHNUNG DER SCHULE IN WERKSTATT  
LAGEBEZ.: IN TERHEEG 210, 41812 ERKELENZ  
FLUR: 1-26  
GEMEINSCHAFTL. ERKELENZ  
FLURSTÜCK: 15  
FLÄCHE: 1353 qm  
GRUNDBUCH - BLATT: 0516  
EIGENTUMER:

**Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**




**Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

<b>Baulastenverzeichnis von</b>	Erkelenz	<b>Baulastenblatt-Nr.</b>	1342
<b>Grundstück</b>	In Terheeg 208	<b>Seite</b>	1
<b>Gemarkung</b>	Erkelenz	<b>Flur</b>	20
		<b>Flurstück</b>	13

Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 208 - Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 13 - verpflichtet sich, zugunsten des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 210 - Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 13 - eine gemeinsame Grenzbebauung in einer Länge bis zu 11,10 m zuzulassen.</p> <p>Die betroffene Grundstücksgrenze sowie die Lage der gemeinsamen Grenzbebauung ist im beiliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.</p> <p>gez.</p> <p>eingetragen am 13.12.1999 - Jansen -</p> <p>Die Übereinstimmung der Abschrift mit den Einträgen im Baulastenverzeichnis wird hiermit bescheinigt.</p> <p>Erkelenz, den 13.12.1999</p>	

**Im Auftrag**  
  
Jansen


**Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Baulastenverzeichnis von	Erkelenz	Baulastenblatt-Nr.	1344
Grundstück	In Terheeg 212	Seite	1
Gemarkung	Erkelenz	Flur	20
		Flurstück	16

Lfd. Nr.	Inhalt der Baulast	Bemerkungen
1	2	3
1.	<p>Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 212 - Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 16 - verpflichtet sich, zugunsten des Grundstücks Erkelenz, In Terheeg 210 - Gemarkung Erkelenz, Flur 20, Flurstück 15 - eine gemeinsame Grenzbebauung in einer Länge bis zu 29,00 m zuzulassen.</p> <p>Die betreffende Grundstücksgrenze sowie die Lage der gemeinsamen Grenzbebauung ist im beiliegenden Lageplan grün markiert dargestellt.</p> <p>ges.</p> <p>eingetragen am 13.12.1999 - Jansen -</p> <p>Die Übereinstimmung der Abschrift mit den Einträgen im Baulastenverzeichnis wird hiermit bescheinigt.</p> <p>Erkelenz, den 13.12.1999</p>	

Im Auftrag

  
Jansen





**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Wohnhauses aus südlicher Richtung

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 2 von 10



Bild 3: Rückansicht des Wohnhauses und Seitenansicht des eingeschossigen Anbaus mit zur Werkstatt gehörendem Kunden-WC und WC-Vorraum aus nordwestlicher Richtung



Bild 4: Keller des Wohnhauses mit Heizkessel (Contracting) und Öltanks



**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 3 von 10



Bild 5: Feuchtigkeitsschäden an Kellermauerwerk des Wohnhauses



Bild 6: Ansicht der Werkstatt, des Verkaufsraums und des eingeschossigen Anbaus mit Kunden-WC und WC-Vorraum aus südwestlicher Richtung

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 4 von 10



Bild 7: Rückansicht der Werkstatt mit der ohne Genehmigung errichteten Erweiterung aus nordöstlicher Richtung



Bild 8: Rückansicht des Gebäudes zur Erweiterung der Werkstatt (ohne Genehmigung errichtet) aus nördlicher Richtung

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 5 von 10



Bild 9: Ansicht der rückwärtig an den Erweiterungsbau zur Werkstatt angrenzenden Terrasse mit Überdachung aus südlicher Richtung



Bild 10: Ansicht des an die Terrasse anschließenden Gartenteils bis zur Baumreihe (Pfeil) bei einer Tiefe von ca. 75 m aus südlicher Richtung



**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 6 von 10



Bild 11: Nördlicher Teil des Grundstücks ab einer Tiefe von ca. 103 m aus südlicher Richtung



Bild 12: Innenansicht des Verkaufsraums

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 7 von 10



Bild 13: Innenansicht der Werkstatt in Richtung Westen



Bild 14: Innenansicht der Werkstatt in Richtung Osten

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 8 von 10



Bild 15: Treppe zum Dachgeschoss der Werkstatt



Bild 16: Dachgeschoss der Werkstatt



**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 9 von 10



Bild 17: Werkstatterweiterung (ohne Genehmigung errichtet)



Bild 18: Zur Werkstatt gehörender WC-Vorraum im eingeschossigen Anbau

**Anlage 7: Fotodokumentation**

Seite 10 von 10



Bild 19: Zur Werkstatt gehörendes Kunden-WC im eingeschossigen Anbau



Bild 20: Nördliche Grundstücksgrenze des Bewertungsobjekts (Pfeil 1) mit der dahinter befindlichen Hochspannungsfreileitung (Pfeil 2), durch die ein Schutzstreifen zu berücksichtigen ist, der durch Dienstbarkeit gesichert ist