



GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 5628 eingetragenen **496,740/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 41836 Hückelhoven, Tannenberger Straße 7, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit 2 Kellerräumen**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
24.05.2023 ermittelt mit rd.

114.000,- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	13
3.3	Nebengebäude.....	13
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.4	Außenanlagen.....	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit 2 Kellerräumen.....	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16

4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	18
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
4.5.3	Ertragswertberechnung	23
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	24
4.6	Vergleichswertermittlung	26
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.6.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	26
4.6.3	Vergleichswertermittlung	27
4.6.4	Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts	27
4.6.5	Vergleichswert.....	28
4.7	Verkehrswert	28
5	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	31
6	Verzeichnis der Anlagen.....	31

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Tannenberger Straße 7 41836 Hückelhoven
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim, Blatt 5628, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 49, Flurstück 718 (515 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz - Zwangsversteigerungsabteilung - Konrad-Adenauer-Platz 3 41812 Erkelenz Auftrag vom 16.01.2023 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	

WEG-Verwalter:	Für das Wohnungseigentum ist kein WEG-Verwalter bestellt.
----------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft.
Wertermittlungsstichtag:	24.05.2023 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag:	24.05.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	24.05.2023
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 16.01.2023.

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 aus den Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW vom 23.01.2023;
- Bauzeichnungen (Ansichten, Grundrisse, Schnitt);
- Berechnung der Wohnflächen und des umbauten Raums;
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 23.02.2023;
- Auskunft über den Beitragszustand vom 22.02.2023;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.02.2023;
- Auskunft über Wohnungsbindung vom 22.02.2023;
- Einsichtnahme in das Online-Geoportal zu geltendem Planungsrecht der Stadt Hückelhoven am 15.02.2023;
- Auskunft über bergbauliche Verhältnisse und Bergschadensgefährdung der Bezirksregierung Arnsberg vom 17.03.2023;
- Auskunft zu Bergschadensfällen der EBV GmbH vom 13.04.2023;
- Auskunft zur Grundwassersituation des Erftverbands vom 07.06.2023;
- Teilungserklärung UR-Nr. 442/1974 vom 24.01.1974, Notar Günther Wachsmuth, Erkelenz;
- Änderung zur Teilungserklärung vom 22.11.1974, Notar Günther Wachsmuth, Erkelenz;
- Mietspiegel für die Stadt Heinsberg, Stand: 01.01.2022;
- 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.

Bitte stellen Sie fest, wer (vollständige Anschrift) z.Zt. Verwalter i.S. d. WEG ist.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Hückelhoven (ca. 42.800 Einwohner); Stadtteil Ratheim
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 221 (ca. 4,2 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB 46 - Zufahrt Hückelhoven-West (ca. 1,9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hückelhoven-Baal (ca. 8,8 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 64,2 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteilrand; die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,7 km entfernt; Ärzte ca. 1,1 km entfernt, weiterführende Schulen ab ca. 1,8 km und Grundschulen in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 3,8 km entfernt; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	normal
Topografie:	eben; Garten mit Nordostausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 14,07 m;

mittlere Tiefe:

ca. 35,8 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 515 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;

Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;

Parkplätze nicht ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;

Kanalanschluss;

Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses;

eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

- gewachsener, normal tragfähiger Baugrund -

Gemäß schriftlicher Auskunft des Erftverband vom 07.06.2023 wurden an den Grundwassermessstellen 500084 und 500082 höchste Grundwasserstände bis zu 67,9 m NHN gemessen. Da ab April 2015 keine Grundwasserdaten von den beiden Grundwassermessstellen vorliegen und die Grundwassersituation an den Messstellen nicht in den aktuellen Grundwassergleichenplänen berücksichtigt wurde, sind für diese Auskunft nur die Grundwassergleichen bis 2015 verwendet worden.

Nach diesen Messungen lag die Grundwasseroberfläche zum Zeitpunkt der höchstgemessenen Grundwasserstände im Bereich des Bewertungsgrundstücks zwischen 60 und 61 m NHN.

Allgemein ist davon auszugehen, dass zukünftig höchste Grundwasserstände auftreten können, wie sie Ende der 1980er-Jahre beobachtet wurden.

Der Erftverband weist darauf hin, dass aufgrund des steilen Grundwassergefälles und der geringen Datendichte im Bereich des Grundstücks, die Grundwassergleichen in diesem Raum nur bedingt zu verwenden sind. Auch die Ermittlung des höchsten Grundwasserstandes ist mit Unsicherheiten behaftet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks die Grundwasseroberfläche durch den Steinkohlenbergbau abgesenkt wurde.

Der Erftverband empfiehlt eine Baugrunduntersuchung mit Sondierungen, um die lokalen Boden- und Grundwasserverhältnisse besser beurteilen zu können.

Derzeit könnte die Grundwasseroberfläche im Bereich des Grundstücks bei rd. 58 m NHN liegen (abgeschätzt).

Der Erftverband weist darauf hin, dass Grundwasserstände Veränderungen unterliegen. Grundwassergleichen stellen interpretierte hydrogeologische Daten dar, die mit Unsicherheiten behaftet sind.

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Heinsberg vom 23.02.2023 liegen dort zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen für das Bewertungsobjekt vor.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Es wird bei der Wertermittlung unterstellt, dass das Bewertungsobjekt nicht mit Neu- oder Altlasten belastet ist.

Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Es wird ggf. empfohlen diesbezüglich vertiefende Untersuchungen durch Fachleute des entsprechenden Sachgebiets vornehmen zu lassen.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 16.01.2023 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ratheim, Blatt 5628 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 Hückelhoven vom 22.02.2023 ist das Objekt nicht mehr öffentlich gefördert. Die Bindungsfrist endete bereits am 31.12.2008. Weitere Nachforschungen und Untersuchungen wurden nicht angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Hückelhoven vom 16.02.2023 vor.

Das Grundstück ist mit keiner Baulast belastet.

Denkmalschutz:

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

Sowohl für die Errichtung des Carports, des Wintergartens als auch für den Ausbau des Dachgeschosses konnte jedoch keine bauordnungsrechtliche Genehmigung festgestellt werden. Hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses muss die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Ausbaus und Nutzung zu Wohnzwecken ohnehin bezweifelt werden. Beim Carport bestehen möglicherweise gute Aussichten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit, da auf einem Teil dieser Fläche früher wohl eine Fertigarage gestanden hat. Verbindlich kann dies aber nur durch eine Bauvoranfrage geklärt werden, die jedoch nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens erbracht werden kann.

Überdies fehlt es auch noch an der erforderlichen Änderung der Teilungserklärung, sodass es sogar im Falle einer gegebenenfalls bestehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit an einer Zuordnung zu einem Sondereigentum fehlt, weshalb diese Bereiche derzeit jeweils dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Letztendlich bedarf dies jedoch einer juristischen Klärung, die seitens des Unterzeichners nicht vorgenommen werden kann.

Aus den genannten Gründen können der Carport, der Wintergarten und der Ausbau des Dachgeschosses bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums nicht berücksichtigt werden.

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 Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befindet sich insgesamt 1 Stellplatz.

Das Objekt ist an die Eltern der Miteigentümerin vermietet. Die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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 Miteigentümerin beim Ortstermin nicht.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss (ohne Baugenehmigung); Endhaus, einseitig angebaut
Baujahr:	1963 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	1998, 2008, 2010, 2020, 2022 teilweise modernisiert (gemäß Angaben der Eigentümerin)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	Straßenseite Klinkermauerwerk; Giebelseiten Klinkermauerwerk; Gartenseite verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Keller:	Beton; Lichtschacht massiv
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppenhaus:	gepflegt; <u>Kelleraußentreppe:</u> Beton mit Fliesen <u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion; einfaches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen gedämmt

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2020; Brennwertkessel; Flachheizkörper mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon, Wintergarten (unbeheizt, ohne Baugenehmigung), Kelleraußentreppe, Kellerlichtschächte massiv
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	normal
Bauschäden und Baumängel:	<ul style="list-style-type: none">• Es bestehen Feuchtigkeitsschäden am Kelleraußenmauerwerk• Die Elektro-Unterverteilung ist überaltert
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Stellplatz (überdacht, ohne Baugenehmigung);
Gartenlaube

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

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

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss mit 2 Kellerräumen

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss mit 2 Kellerräumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der Bauakte und Anpassungen aufgrund der Feststellungen bei der Ortsbesichtigung rd. 65,10 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad/WC; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 23,97 m² gartenseitig gelegen• Esszimmer rd. 13,33 m² straßenseitig gelegen• Schlafzimmer rd. 14,39 m² gartenseitig gelegen• Küche rd. 5,03 m² straßenseitig gelegen• Diele rd. 4,96 m² innenliegend• Bad/WC rd. 3,42 m² straßenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	individuell
Besonnung/Belichtung:	normal

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge

Wohn- und Schlafräume:	schwimmender Estrich mit Laminat; Terrasse: Fliesen
Küche:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Diele:	schwimmender Estrich mit Fliesen
Bad/WC:	schwimmender Estrich mit Fliesen

Wandbekleidungen

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

Deckenbekleidungen

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

Sanitäre Installation

Bad/WC:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden; bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeine Beurteilung der Wohneinheit:	Der Zustand des Sondereigentums ist normal.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Instandhaltungsrücklage:	Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind 0,- € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Zustand.

Sowohl für die Errichtung des Carports, des Wintergartens als auch für den Ausbau des Dachgeschosses konnte jedoch keine bauordnungsrechtliche Genehmigung festgestellt werden. Hinsichtlich des Ausbaus des Dachgeschosses muss die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Ausbaus und Nutzung zu Wohnzwecken ohnehin bezweifelt werden. Beim Carport bestehen möglicherweise gute Aussichten hinsichtlich der Genehmigungsfähigkeit, da auf einem Teil dessen Fläche früher wohl eine Fertiggarage gestanden hat. Verbindlich kann dies aber nur durch eine Bauvoranfrage geklärt werden, die jedoch nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens erbracht werden kann.

Überdies fehlt es auch noch an der erforderlichen Änderung der Teilungserklärung, sodass es sogar im Falle einer gegebenenfalls bestehenden bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit an einer Zuordnung zu einem Sondereigentum fehlt, weshalb diese Bereiche derzeit jeweils dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Letztendlich bedarf dies jedoch einer juristischen Klärung, die seitens des Unterzeichners nicht vorgenommen werden kann.

Aus den genannten Gründen können der Carport, der Wintergarten und der Ausbau des Dachgeschosses bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Wohnungseigentums nicht berücksichtigt werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 496,740/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 41836 Hückelhoven, Tannenberger Straße 7, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit 2 Kellerräumen zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hückelhoven-Ratheim	5628	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hückelhoven-Ratheim	49	718	515 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z.B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich¹⁾ je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

1) Sprengnetter/Kurpjuhn: Vermarktungszeiträume und Preisnachlässe bei Immobilienverkäufen, WFA 1|98, S. 29.
Streich: Das Vergleichswertverfahren, DAB 1985, S. 335.

Der Unterzeichner wendet im vorliegenden Wertermittlungsfall das Ertragswertverfahren an, da ein Mietspiegel für die vergleichbare Stadt Heinsberg vorliegt und Liegenschaftszinssätze abgeleitet wurden. Das Vergleichswertverfahren wird lediglich unterstützend herangezogen, basierend auf den vom Gutachterausschuss ermittelten Vergleichsfaktoren. Da diese nur unzureichend definiert sind vorliegen, kann dieses ansonsten sehr marktnahe Verfahren nicht als vorrangiges Verfahren der Wertermittlung dienen.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

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

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

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.05.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksfläche	=	515,00 m ²
Grundstückstiefe	=	35,8 m
Himmelsrichtung	=	Nordost

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2023	24.05.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	200,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		515,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
Vollgeschosse	I-II	II	× 1,00	
Tiefe (m)	35	35,8	× 1,00	
Zuschnitt	regelmäßig	regelmäßig	× 1,00	
Himmelsrichtung		Nordost	× 0,95	E1
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert		=	190,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge		-	0,00 €/m ²	
beitragsfreier relativer Bodenwert		=	190,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert	=	190,00 €/m²	
Fläche	×	515,00 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	97.850,00 € rd. 97.850,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 insgesamt **97.850,00 €**

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Wegen der Nordostlage wird ein Abschlag in Höhe von 5% gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht für die Stadt Mönchengladbach vorgenommen. Vgl. hierzu auch [1] und [3].

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 496,740/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	97.850,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	97.850,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 496,740/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	48.606,01 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 48.606,01 € rd. 48.600,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 **48.600,00 €**

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 Vergleichsverfahren (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.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ² bzw. (€/Stck.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)	Wohnung EG	65,10		6,00	390,60	4.687,20
Summe		65,10	-		390,60	4.687,20

Das Bewertungsobjekt ist an die Eltern der Miteigentümerin vermietet. Die Höhe der tatsächlichen Nettokaltmiete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.687,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.260,96 €
jährlicher Reinertrag	= 3.426,24 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,60 % von 48.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 777,60 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.648,64 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei $p = 1,60\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 36$ Jahren Restnutzungsdauer	× 27,206
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 72.058,90 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 48.600,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 120.658,90 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 120.658,90 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 6.954,36 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 113.704,54 €
	rd. 114.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde der Bauakte entnommen und nicht geprüft. Sie wurde jedoch um die zusätzliche Fläche durch die bei der Ortsbesichtigung festgestellte Entfernung der Wand zwischen dem ehemaligen Schlafzimmer und Kinderzimmer ergänzt.

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	373,00
Instandhaltungskosten	----	12,20	794,22
Mietausfallwagnis	2,00	----	93,74
Summe			1.260,96 (ca. 27 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend 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 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 hat lediglich den Erhalt des dem Baujahr entsprechenden 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 das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.980,44 €
• pauschale Schätzung	
Modernisierungserfordernis	-2.980,44 €
• pauschale Schätzung	
Weitere Besonderheiten (nachträgliche Legalisierung)	-993,48 €
• pauschale Schätzung	
Summe	-6.954,36 €

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens beschrieben.

4.6.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor

Der Richtwert ist ein durchschnittlicher Lagewert für Immobilien bezogen auf ein für diese Lage typisches „Normobjekt“. Er stellt einen Vergleichsfaktor im Sinne des § 20 ImmoWertV 21 dar und bildet die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV 21. Der Richtwert wurde durch den Gutachterausschuss sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Die Datengrundlage bildeten die auswertbaren Kauffälle der Jahre 2018 bis 2021.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Richtwerts für Eigentumswohnungen ermittelt.

Immobilienrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			=	1.510,00 €/m²	
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Objektmerkmalen					
Baujahr	1980	1979	×	0,99	E12
Wohnfläche [m ²]	70,00	65,10	×	1,00	
Balkon	vorhanden	vorhanden	×	1,00	
Anzahl der Einheiten in der Wohnanlage	13	2	×	1,10	E14
Geschosslage	1. OG	EG	×	1,00	
Modernisierungstyp	baujahrstypisch (nicht modernisiert)	teilmodernisiert	×	1,00	E15
Gebäudestandard	mittel	mittel	×	1,00	
Mietsituation	vermietet	vermietet	×	1,00	E16
vorläufiger angepasster relativer Vergleichswert auf Richtwertbasis			=	1.644,39 €/m²	

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Richtwerts

E12

Gemäß den im Grundstücksmarktbericht angegebenen Umrechnungskoeffizienten

E14

Gemäß den im Grundstücksmarktbericht angegebenen Umrechnungskoeffizienten

E15

Weil keine signifikanten Unterschiede festgestellt wurden, werden im Grundstücksmarktbericht keine Umrechnungskoeffizienten ausgewiesen

4.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger angepasster relativer Vergleichswert	1.644,39 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.644,39 €/m ²	
Wohnfläche	× 65,10 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 107.049,79 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 107.049,79 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 107.049,79 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 107.049,79 € rd. <u>107.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 mit rd. **107.000,00 €** ermittelt. Es wird davon ausgegangen, dass in den Kaufpreisen, aus denen der Vergleichswert abgeleitet wurde, bereits Bauschäden und ein Modernisierungserfordernis in durchschnittlichem Umfang enthalten sind, sodass diese beim Vergleichswertverfahren nicht zusätzlich zu berücksichtigen sind.

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **114.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **107.000,00 €**

Der **Verkehrswert** für den 496,740/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 41836 Hückelhoven, Tannenberger Straße, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, Nr. 1 des Aufteilungsplanes, mit 2 Kellerräumen

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Hückelhoven-Ratheim	5628	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Hückelhoven-Ratheim	49	718

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.05.2023 mit rd.

114.000,- €

in Worten: einhundertvierzehntausend Euro

geschätzt.

Die Ausführungen beziehen sich auf die vorgefundene Situation am Bewertungsstichtag.

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

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

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

5 Ausfertigungen für das Amtsgericht Erkelenz

1 Ausfertigung für den Auftragnehmer zur Archivierung

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

Mönchengladbach, den 13. Juni 2023

J. Vieten, Dipl.-Kfm.

(Sachverständiger)

Hinweise:

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

5 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV 21:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

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

VW-RL:

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

BGB:

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

GEG:

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

WoFIV:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

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)

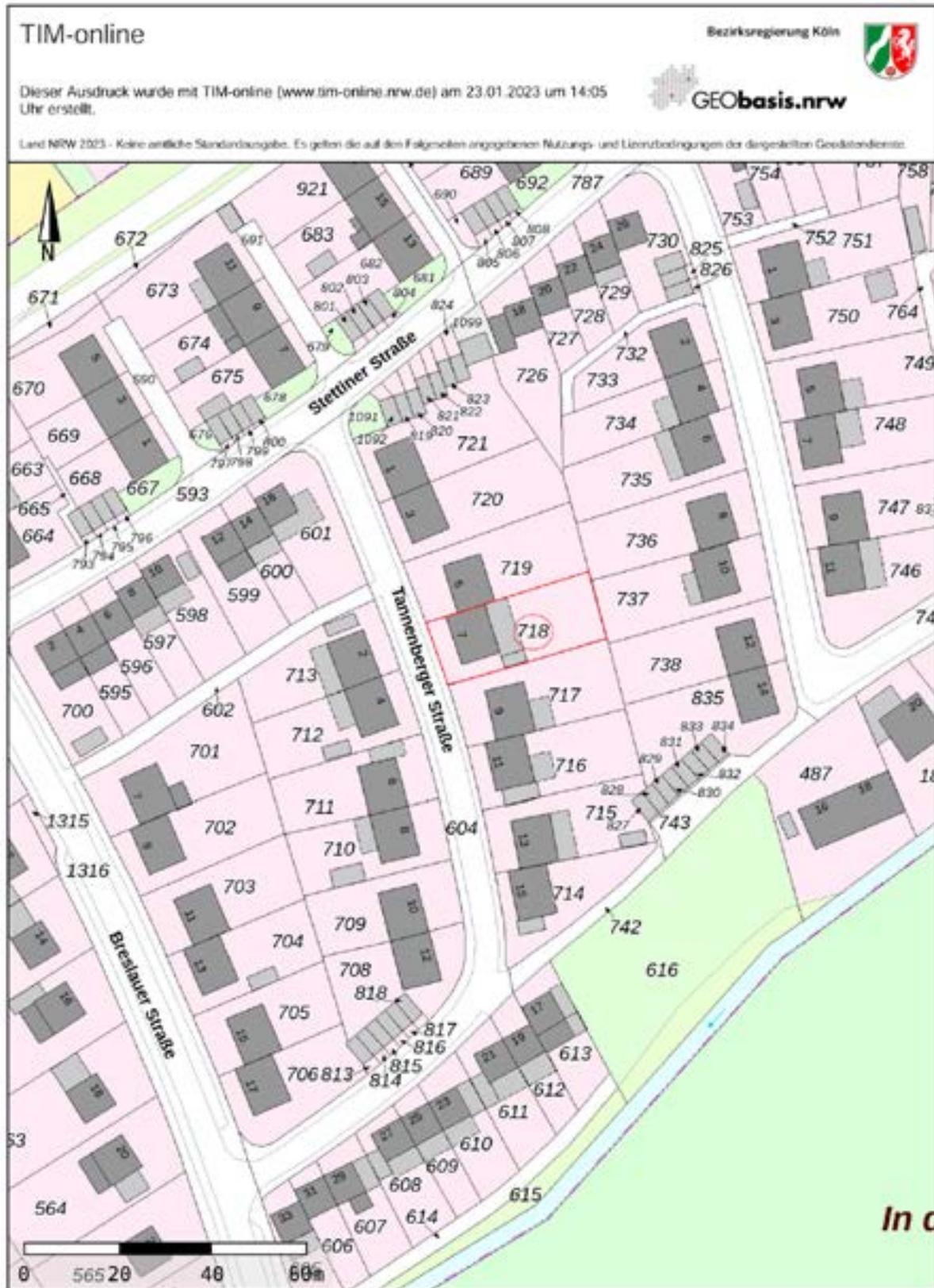
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [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

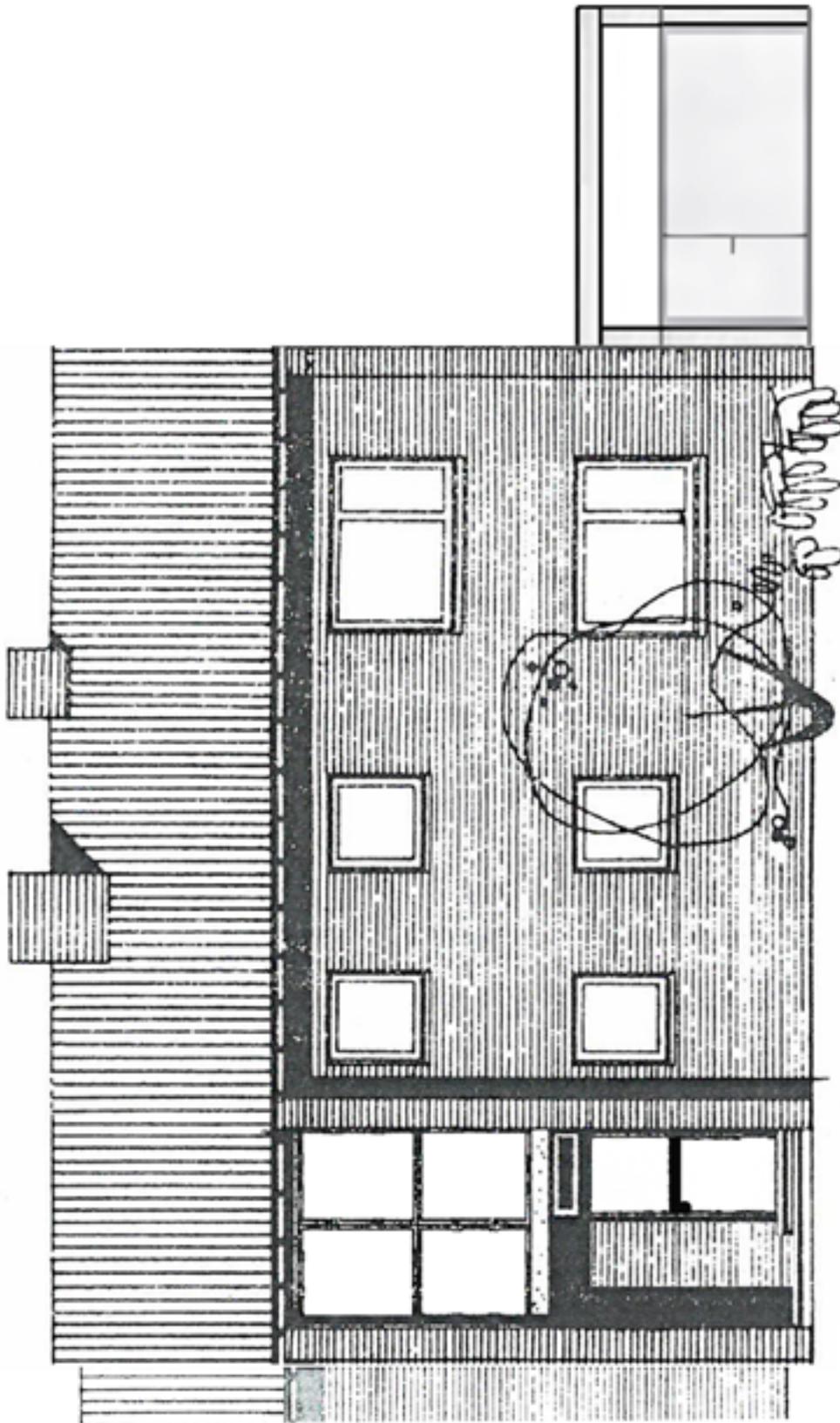
6 Verzeichnis der Anlagen

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

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

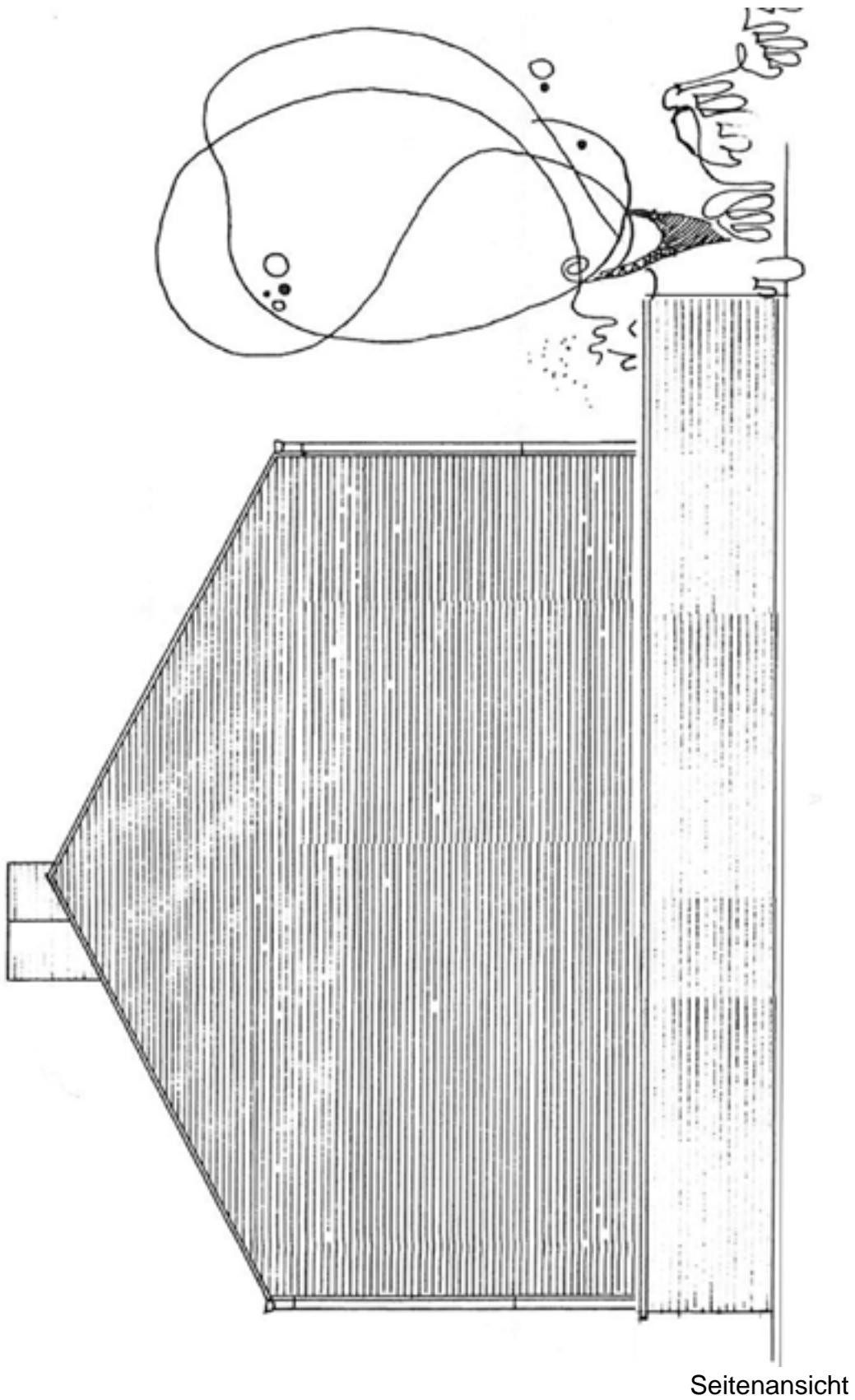


Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Straßenansicht

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



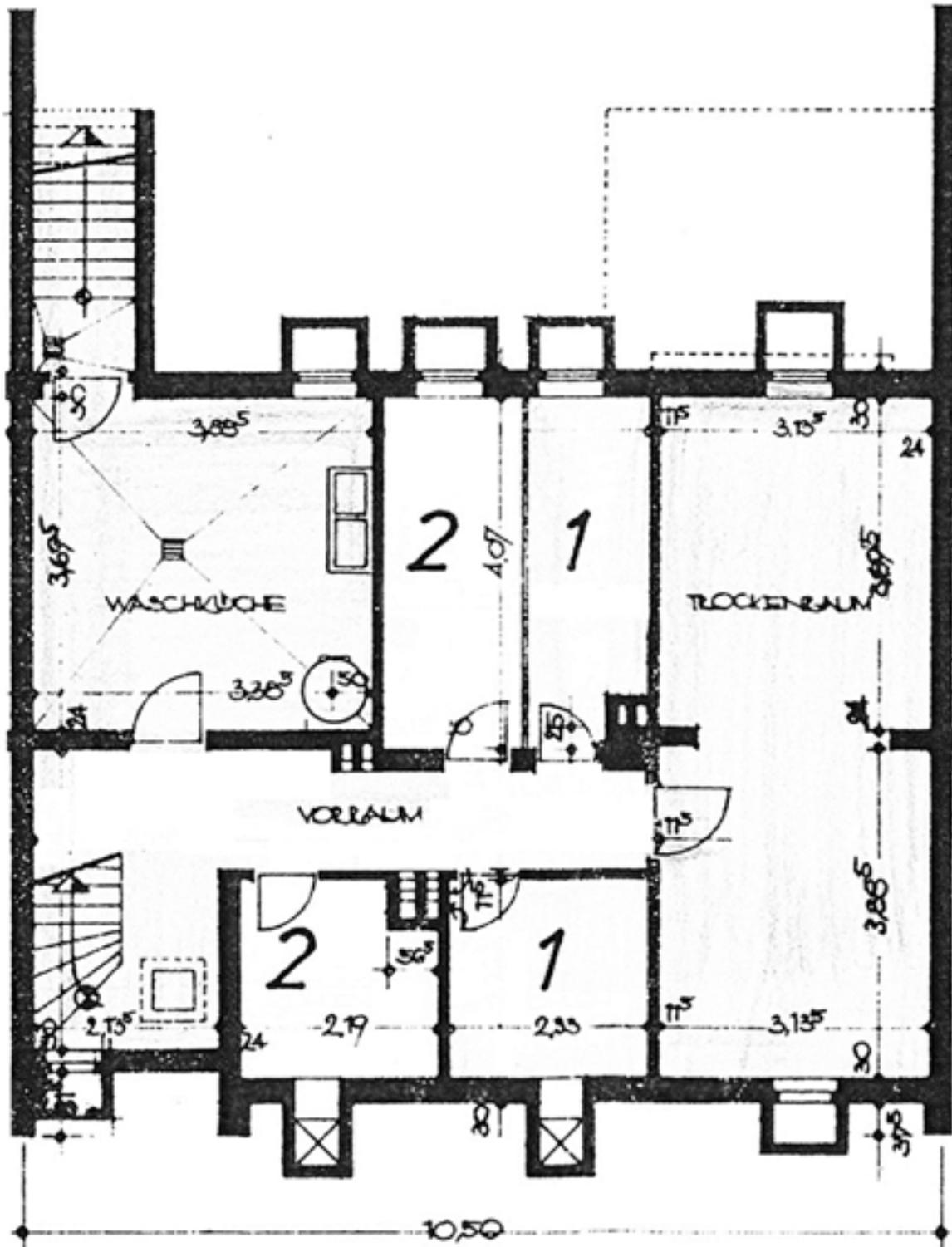
Seitenansicht

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

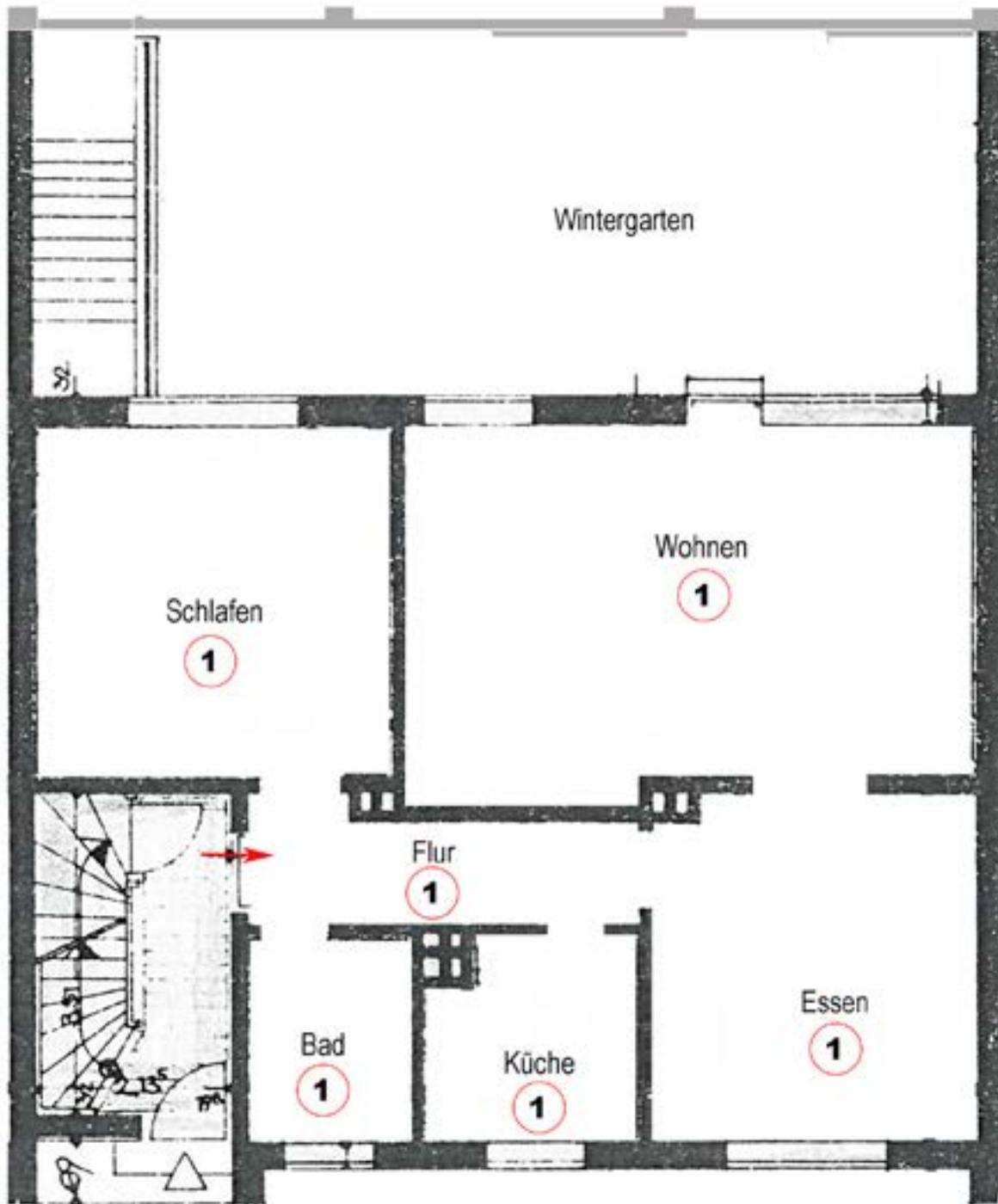


Gartenansicht

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

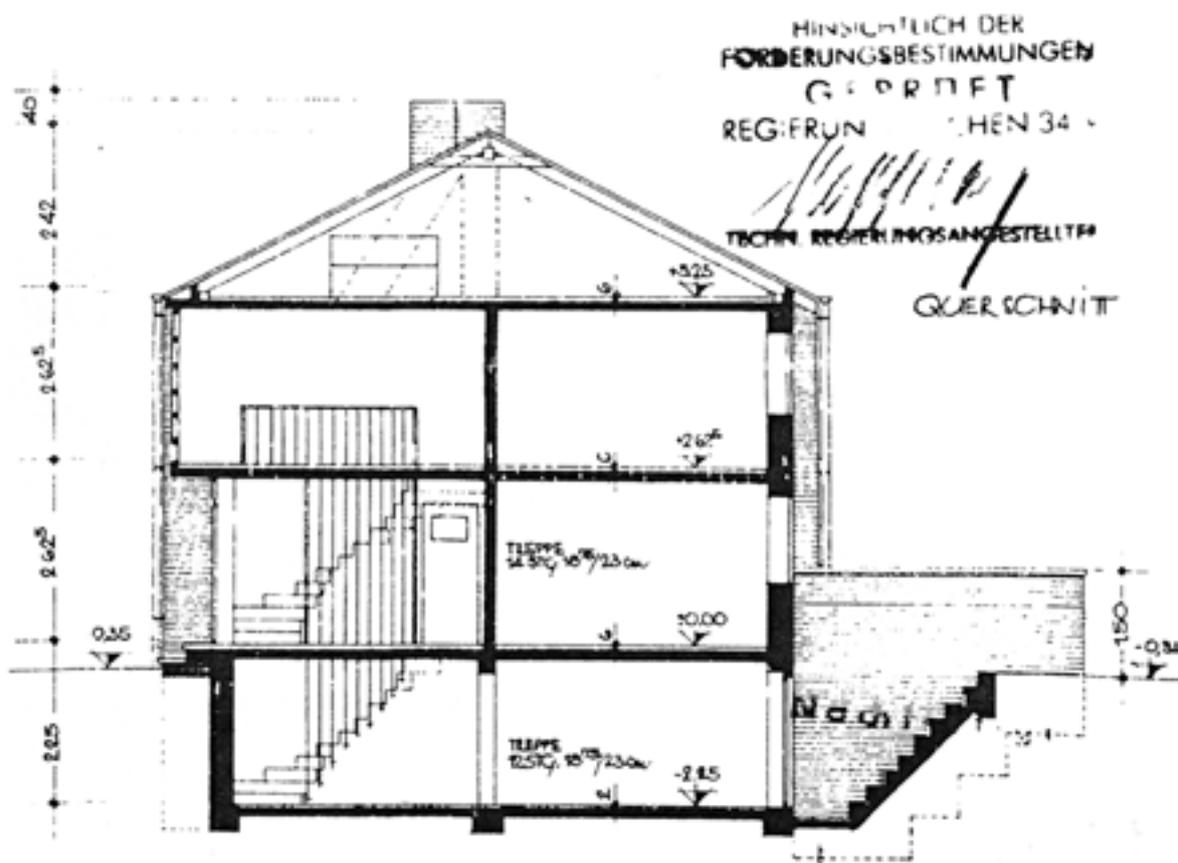


Kellergeschoss

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt

Erdgeschoss

Anlage 2: Ansichten, Grundrisse und Schnitt



Schnitt

Anlage 3: Wohnflächenberechnungen

Netr.: B.W.O. Siedlung "In der Bannich"
in Hückelhoven - Ratheim

HAUSTYP 2 66

Berechnung der Wohnfläche

Die im sozialen Wohnungsbau
vorgeschriebenen
DIN-Wohnungsnormen
sind bei der Bauausführung
anzuwenden

1.) Erdgeschosswohnung

1.1) ~~Kinderszimmer~~ Schlafzimmer
 $3,885 \cdot 3,82 = 14,84 \cdot 0,97 = 14,39 \text{ qm}$

1.2) ~~Kinderszimmer~~ Wohnzimmer
 $2,51 \cdot 4,135 = 10,38 \cdot 0,97$
 $+ 0,11^5 \cdot 3,82 = 0,44 \cdot 0,97 = 10,50 \text{ qm}$

1.3) ~~Elternschlafzimmer~~ Wohnzimmer
 $3,635 \cdot 3,82 = 13,89 \cdot 0,97 = 13,47 \text{ qm}$

1.4) ~~Wohnzimmer~~ Esszimmer
 $3,635 \cdot 3,825 = 13,90$
 $- 0,315 \cdot 0,50 = - 0,16$
 $13,74 \cdot 0,97 = 13,33 \text{ qm}$

1.5) Kochküche
 $2,26 \cdot 2,45 = 5,54$
 $- 0,62 \cdot 0,555 = - 0,35$
 $5,19 \cdot 0,97 = 5,03 \text{ qm}$

1.6) Bad und WC
 $1,56 \cdot 2,26 = 3,53 \cdot 0,97 = 3,42 \text{ qm}$

1.7) Flur
 $4,20 \cdot 1,135 = 4,77$
 $1,075 \cdot 0,315 = 0,34$
 $5,11 \cdot 0,97 = 4,96 \text{ qm}$

Wohnfläche der Erdgeschosswohnung **65,10 qm**
~~64,67 qm~~

Anlage 4: Anliegerbescheinigung

Stadt Hückelhoven
Der Bürgermeister
Amt 60

Hückelhoven, den 22.02.2023

Anliegerbescheinigung

Grundstück: Tannenberger Str.7, 41836 Hückelhoven-Ratheim
Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 49, Flurstück 718

Bei der Tannenberger Straße im Stadtteil Ratheim handelt es um eine endgültig hergestellte Erschließungsanlage im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, sodass für das Grundstück Tannenberger Str.7 Erschließungsbeitragspflichten nach den §§ 127 ff. BauGB, Kostenerstattungspflichten nach den §§ 135a-135c BauGB und Kanalanschlussbeitragspflichten nach § 8 KAG NRW nicht mehr entstehen können.

Nach dem Straßen- und Wegekonzept der Stadt Hückelhoven für die Jahre 2022-2026 sind für die Tannenberger Straße beitragspflichtige Straßenausbaumaßnahmen nach § 8 KAG NRW nicht vorgesehen.

Bemerkungen:

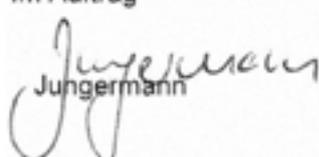
Diese Bescheinigung ist - soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt - unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungs- oder Rechtsmittelverfahren hiervon abweichen kann.

Im Auftrag

Lessner



Anlage 5: Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

			
HÜCKELHOVEN			
ZUKUNFT ZWISCHEN RHEIN UND MAAS			
<hr/>			
STADT HÜCKELHOVEN POSTFACH 13 60 41825 HÜCKELHOVEN			
AKTENZEICHEN: 90-23-05	DER BÜRGERMEISTER UNTERE BAUAUFSICHT		
Vieten Sachverständigenbüro Max-Reger-Straße 52 41179 Mönchengladbach	STADT HÜCKELHOVEN RATHAUSPLATZ 1 41836 HÜCKELHOVEN TELEFON 02433 82-0 TELEFAX 02433 82-302		
Dienststelle/Zimmer	Auskunft erteilt/Telefon	HÜCKELHOVEN	
Bauordnungsamt/3.02	Herr Jungermann/FJu 02433-82165	16.02.2023	
VORHABEN:	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis		
GRUNDSTÜCK:	Hückelhoven, Ratheim, Tannenberger Straße 7 Gemarkung Hückelhoven-Ratheim, Flur 49, Flurstück 718		
 Bescheinigung			
Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem v. g. Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung derzeit <u>keine</u> Baulast i. S. des § 85 BauO NRW 2018 eingetragen ist.			
Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.			
Mit freundlichen Grüßen			
Im Auftrag			
			
Jungermann			
 <hr/>			
ÖFFNUNGSZEITEN RATHAUS: MONTAG BIS FREITAG MONTAG DONNERSTAG	08:30 - 12:00 UHR 14:00 - 16:00 UHR 14:00 - 17:30 UHR	ÖFFNUNGSZEITEN STADTBÜRO MONTAG BIS MITTWOCH DONNERSTAG FREITAG 1. SAMSTAG IM MONAT	08:00 - 16:00 UHR 08:00 - 19:00 UHR 08:00 - 14:00 UHR 08:00 - 12:00 UHR

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht des Zweifamilienhauses aus südwestlicher Richtung



Bild 2: Straßenansicht des Zweifamilienhauses aus westlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Bild 3: Straßenansicht des Zweifamilienhauses aus nordwestlicher Richtung



Bild 4: Rückansicht des Zweifamilienhauses aus nordöstlicher Richtung

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Bild 5: Garten des Bewertungsobjekts mit Nordostausrichtung

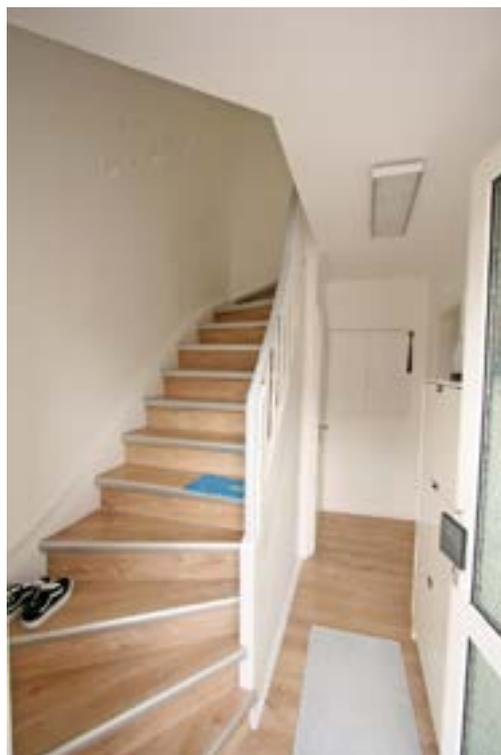


Bild 6: Hauseingang mit Geschosstreppe

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Bild 7: Feuchtigkeitsschaden an Kelleraußenmauerwerk (1)



Bild 8: Feuchtigkeitsschaden an Kelleraußenmauerwerk (2)

Anlage 6: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Bild 9: Überalterte Elektro-Unterverteilung



Bild 10: Carport aus nordöstlicher Richtung, ohne Baugenehmigung errichtet