

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit
Einfamilienhaus, Einliegerwoh-
nung, Anbau mit Garage**

GEMARKUNG

Hückelhoven-Ratheim

FLUR

10

FLURSTÜCK(E)

742

ADRESSE

Geraweg 1

41836 Hückelhoven

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:
Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTMITTLUNGSANLASS

Teilungsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSICHTAG

01. Juli 2025

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT ERKELENZ

Postfach 1653
41806 Erkelenz

Verfahren Nr. 3 K 21/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2014-2024
- AGVGA Sachwertmodell zur Marktanpassung für Ein- und Zweifamilienhäuser, 2018
- BKI Baukosten 2024, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- SIRADOS Baukostenhandbücher (Loseblattsammlung)
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 Gutachterausschuss Kreis

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01		
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG		
Nr.		
1.	Datum Ortstermin	1. Juli 2025
2.	Wertermittlungsstichtag	1. Juli 2025
3.	Grundstücksfläche	637,00 m ²
4.	Bodenwert	127.400,00 €
5.	Wohnfläche	238,00 m ²
6.	Nutzfläche	39,00 m ²
7.	Vorläufiger Sachwert	1.049.295,50 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	-309.542,17 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000,00 €
10.	Sachwert (Unbelasteter Verkehrswert)	720.000,00 €
	Verkehrswert	720.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
B	LAGE	7
1	Standortfaktoren	7
2	Infrastruktur	7
3	Verkehrsanbindung	7
4	Lage im Stadtgebiet	8
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung	9
C	GRUNDSTÜCK	10
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	10
2	Kataster	10
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	10
4	Hochwasser, Starkregen	11
5	Topografie	11
6	Altlasten	11
7	Erschließungszustand	12
8	Maß der baulichen Nutzung	13
9	Augenblickliche Nutzung	13
10	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	13
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	14
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	14
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	16
E	BAULICHE ANLAGEN	17
1	Baubeschreibung des Wohnhauses	17
2	Ausstattung	18
3	Baujahr	19
4	Gesamtnutzungsdauer	19
5	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	19
6	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	21
7	Bruttogrundfläche des Wohngebäudes	22
8	Außenanlagen	22
9	Besondere Anlagen oder Einbauten	23
10	Bau und Unterhaltungszustand	24
11	Wärmeschutz und Energiebedarf	26

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	28
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	28
G	SACHWERTERMITTLUNG	30
1	Ermittlung des Bodenwerts.....	30
2	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	33
3	Korrektur wegen des Gebäudealters	38
4	Außenanlagen	39
5	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	40
6	(Vorläufiger) Sachwert	41
7	Marktanpassung	41
8	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	43
9	Verkehrswert	45
10	Plausibilisierung über den Ertragswert	46
H	VERKEHRSWERT.....	48
1	Schlussbestimmungen.....	48
I	ANLAGEN	49
1	Fotodokumentation.....	49
2	Zeichnungen und Pläne	57

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Erkelenz
Postfach 1653
41806 Erkelenz

Geschäfts-Nr.: 3 K 21/24

2 Ortstermin

Am Ortstermin am 01. Juli 2025 nahmen teil:

- Frau XXX, Miteigentümerin
- Herr XXX, Miteigentümer
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Das vorliegende Gutachten beruht auf einer vollständigen Innenbegehung und wurde auf dieser Grundlage und der aufgeführten, verfügbaren Informationen und Unterlagen erstellt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 30.04.2025; Aktenzeichen: 3 K 21/24

5 Qualitäts- und Wertermittlungstichtag

01. Juli 2025

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹ Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 01. Juli 2025 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmowertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 01.07.2025
- Unbeglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter vom 02.05.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 04.06.2025
- Auskunft zu Altlasten vom 02.06.2025
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 02.06.2025
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 27.05.2025
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 27.05.2025
- Bauakte des Objekts

7 Zum Objekt:

Das Wohnhausgrundstück liegt im Kernort der Stadt Hückelhoven im Kreis Heinsberg. Es besteht aus einem Flurstück.

Das Grundstück hat eine Fläche von insgesamt 637 m². Es ist mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Einliegerwohnung und einem eingeschossigen Anbau mit Garage bebaut.

Das Wohnhaus und die Garage wurden 2019 in konventioneller Massivbauweise (Mauerwerksbau) errichtet und seit Errichtung noch nicht maßgeblich modernisiert. Das Dach des Wohnhauses ist geneigt (gegenläufige Pultdächer mit Höhenversatz), die Garage und der Anbau haben Flachdächer. Der Zugang zur Hauptwohnung erfolgt über den nördlich orientierten Hauseingang. Die Einliegerwohnung ist über einen Eingang an der Ostfassade zugänglich. Die Hauptwohnung verfügt über insgesamt ca. 179 m² Wohnfläche im Gebäude. Die Einliegerwohnung hat eine Wohnfläche von 59 m².

Es sind weitere 39 m² Nutzfläche im Anbau und in der Garage vorhanden. Das Wohnhaus ist in einem gepflegten Unterhaltungszustand. Die Innenräume sind in einem gepflegten Zustand. Die Innenausstattung und Haustechnik sind von mittlerem bis gehobenem Standard.

Für das Grundstück besteht kein Altlastenverdacht. Es ist keine Baulast zu vorhanden. Es besteht keine Wohnungsbindung. Im Grundbuch sind keine wertbeeinflussenden Belastungen enthalten.

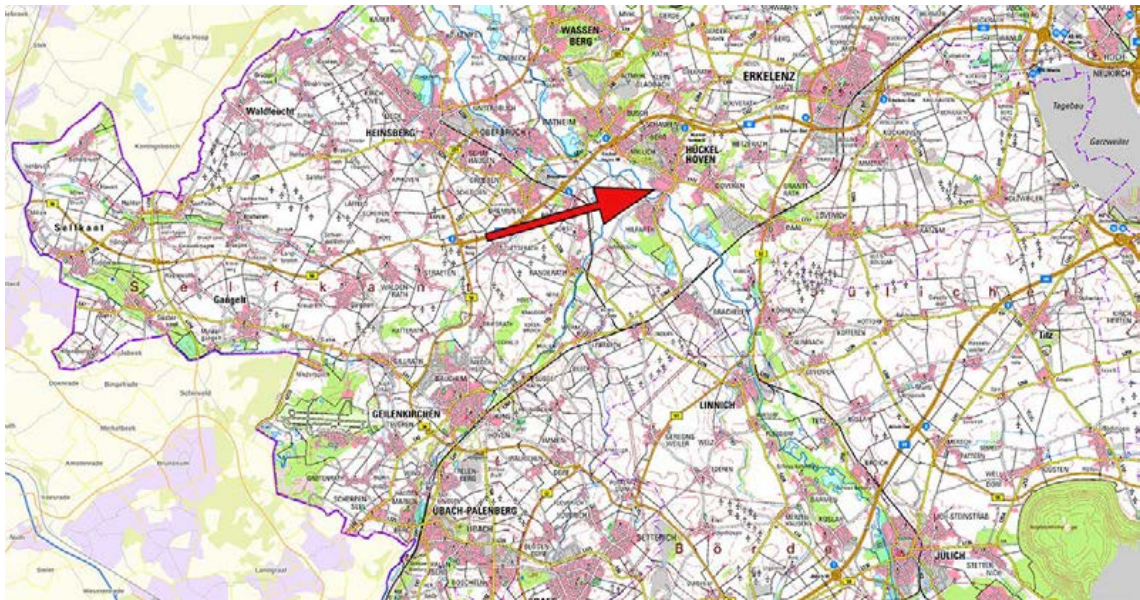
B LAGE

1 Standortfaktoren

Hückelhoven

Die Stadt Hückelhoven ist eine kreisangehörige Stadt im Kreis Heinsberg. Die Stadt Hückelhoven hat ca. 41.000 Einwohner und besteht aus insgesamt 11 Ortsteilen. Hückelhoven liegt nur ca. 10 km von der deutsch-niederländischen Grenze und ca. 7 km vom Stadtzentrum Heinsbergs entfernt. Die nächste größere Einkaufsstadt ist das nah gelegene Mönchengladbach (20 km).

Ausschnitt aus der DTK 100



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Infrastruktur

Die Schulen im Stadtgebiet Hückelhoven decken alle Bildungsstufen bis einschließlich Sekundarstufe II ab. In den umliegenden Stadtteilen sind darüber hinaus weitere Grundschulen zu finden. Alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Hückelhoven, Heinsberg, Mönchengladbach und Erkelenz vorhanden. Dies gilt auch für die medizinische Versorgung.

3 Verkehrsanbindung

Das Stadtgebiet Hückelhoven ist durch die Autobahnanschlusstellen Hückelhoven-West (A46) und die Anschlussstellen Jülich / Titz (A44) sehr gut an das überregionale Fernstraßennetz und die rheinischen Ballungszentren Düsseldorf und Köln angeschlossen. Ratheim hat Anschluss an die Autobahn 46 über die Anschlussstelle Hückelhoven-West / Wassenberg. Zu den einzelnen Städten und Gemeinden der Umgebung bestehen Busverbindungen.

4 Lage im Stadtgebiet

Das Grundstück liegt im Neubaugebiet „Ruraue“ im Süden Hückelhovens. Das Gebiet wurde erst in den vergangenen 15 Jahren erschlossen und weist (für die heutige Zeit) ungewöhnlich große Grundstücke, aufwendige Gestaltung der öffentlichen Verkehrs- und Grünanlagen und eine angenehme Weitläufigkeit auf. Der „Geraweg“ ist eine kurze, in einer kleinen Platzfläche endende Sackgasse, die in die Straße „Rurbrücke“ einmündet.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

Tab.-Nr. 02					
EINORDNUNG DER WOHNLAGE					
Nr.	Kriterium	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
		ungünstig	neutral	günstig	
1.	Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote)		0,10		10%
2.	Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW)		0,05	0,05	10%
3.	Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet)		0,10		10%
4.	Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld)		0,10	0,05	15%
5.	Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage		0,05	0,05	10%
6.	Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung)		0,15		15%
7.	Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen		0,10		10%
8.	Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen		0,05	0,05	10%
9.	Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.)		0,10		10%
	Gewichtung (Note, Punkte)	0	1	2	100%

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	1,20			
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33	
	einfach	mittel	gut	

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „mittel bis **gut**“ im städtischen Kontext (ruhige Ortslage) zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Orts-termin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe, Zuschnitt und Orientierung

Die genauen Abmessungen des Flurstücks und dessen Zuschnitt ist auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 637 m². Das Grundstück besteht aus einem Flurstück. Es weist einen regelmäßigen Zuschnitt (rechteckig) auf. **Es handelt sich um ein Ecklage** an der Einmündung des „Gerawegs“ in die Straße „Rurbrücke“.

Flurstück Nr. 742

Grundstücksbreite:	ca. 21,00 m
Grundstückstiefe:	ca. 30,50 m
Grundstücksgröße:	ca. 637 m ²

Nördlich grenzt ein bebautes Nachbargrundstück. Der Garten ist nach Westen orientiert. Die Erschließungsstraße „Geraweg“ begrenzt das Grundstück nach Norden und Osten, die Straße „Rurbrücke“ Richtung Süden.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Hückelhoven
Gemarkung:	Hückelhoven-Ratheim
Flur:	10
Flurstück:	742

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Das Gebäude ist nicht unterkellert. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

7 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in §3 ImmoWertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Damit handelt es sich um **baureifes Land**. **Baureifes Land** sind – nach Definition in §3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der Straße „Geraweg“- einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Gas, Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse des Grundstücks liegen in der Straße „Geraweg“.

Die Straße „Geraweg“ ist im Bereich des Grundstücks nur durch Anlieger befahren. Die Fahrbahn ist gepflastert. In diesem Bereich der „Geraweg“ sind keine Gehwege ausgebaut. Es sind Parkbuchten, Grünzonen und Straßenbaumpflanzungen sowie Straßenbeleuchtung vorhanden. Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die Vorgartenflächen.

8 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Hückelhoven liegt das Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Dabei handelt es sich um den Bebauungsplan „Nr. 1_052-2 Ruraue“, Ortsteil Hückelhoven, rechtskräftig seit dem 21.05.2010. Der Plan enthält folgende Festsetzungen:

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß § 30 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Festsetzung zum Gebietscharakter (B-Plan)	WA, allgemeines Wohngebiet	Wohnsiedlung, Neubaugebiet	X	
2.	Grundflächenzahl (GRZ)	0,40	0,33	X	
3.	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,80	0,28	X	
4.	Max. zulässige Anzahl an Vollgeschossen	2 Vollgeschosse (II)	ein Vollgeschoss	X	
5.	Bauweise	offen	freistehend	X	
6.	Gebäudeart	Einzel- Und Doppelhäuser	Einzelhaus mit 2 Wohnungen	X	
7.	Festsetzungen zur Dachform	geneigte Dächer	gegenläufiges Pultdach	X	
8.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
9.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
10.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

- Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung nicht erreicht.
- Die umliegende Bebauung ist nach den Vorgaben des Bebauungsplans individuell gestaltet.
- Das Bewertungsgrundstück liegt nach Auskunft der Bauaufsichtsbehörde nicht in einem Sanierungsgebiet
- Es ist nicht von Umlegungsmaßnahmen betroffen.

9 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem nicht unterkellerten, eingeschossigen Wohnhaus mit ausgebautem gegenläufigen Pultdach und einem eingeschossigen Anbau mit Garage bebaut.

10 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Änderungen und Umbauten sind unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte dem Bieter über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Wenn ein Bauvorhaben nicht den Vorschriften des öffentlichen Baurechtes entspricht, weil z.B. die Abstandsflächen nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können, nur mittels Wegerechts die Erschließung eines Grundstückes erfolgen kann oder die notwendigen Stellplätze auf einem anderen Grundstück liegen, kann der Mangel in einigen Fällen durch die Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Sicherung in Form einer Baulast geheilt werden. Dabei entstehen in der Regel ein begünstigtes und ein belastetes Grundstück. Die Grundstückseigentümer haben sich zur Übernahme der Baulast bei der Baugenehmigungsbehörde verbindlich zu verpflichten. Über die Verpflichtung wird eine Urkunde gefertigt, die Baulast wird in das Baulastenverzeichnis eingetragen.

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter. Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Auf schriftliche Nachfrage wurde von der unteren Bauaufsichtsbehörde am 04.06.2025 mitgeteilt, dass zulasten des Bewertungsgrundstücks **keine** Baulast vorhanden ist. Insofern ist das Grundstück **lastenfrei** zu bewerten.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Hückelhoven teilte mit Auskunft vom 02.06.2025 mit, dass die Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **noch nicht endgültig fertiggestellt** sind. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB **fällt trotzdem nicht mehr an**, weil die Stadt Hückelhoven diese mit dem Kauf des Grundstücks übernommen hat. Nach Angaben der Stadt Hückelhoven ist die Erweiterung der Erschließungsanlage und die Erhebung von weiteren Erschließungsbeiträgen **nicht geplant und nicht absehbar**.

Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht fallen nicht mehr an. Das Grundstück **ist an den Straßenkanal (Trennsystem) angeschlossen**.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeträge)
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Grundstück wird beim Amtsgericht Erkelenz im Blatt Nr. 12312 im Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim geführt.

Blatt 12312

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Erkelenz	Grundbuch von Hückelhoven-Ratheim	Blatt 12312

BESTANDSVERZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Hückelhoven-Ratheim	10	742	Gebäude- und Freifläche	637 m²
2					Geraweg 1	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	1	Rückkauflassungsvormerkung für Stadt Hückelhoven.
2			(...) Eingetragen am 30.01.2018.
3	2	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der
4			Gemeinschaft ist angeordnet (AG Erkelenz, 3K 21/24).
5			Eingetragen am 27.11.2024.

Abteilung II des Grundbuchs (Lasten und Beschränkungen) enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine wertbeeinflussenden Eintragungen**. Die Rückkauflassungsvormerkung für die Gemeinde dürfte durch Bebauung des Grundstücks gegenstandslos sein, weil ihr Sicherungszweck damit erfüllt war.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch einen zukünftigen Verkauf gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Denkmalschutz

Das Gebäude unterliegt **nicht** dem Denkmalschutz.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während des Ortstermins, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung des Wohnhauses

Es handelt sich um ein eingeschossiges, nicht unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau und Garage. Das Dachgeschoss ist ausgebaut. Wohnhaus, Anbau und Garage sind in konventioneller, massiver Bauweise (Mauerwerksbau mit Massivdecken) ausgeführt. Das Wohnhaus hat ein geneigtes Dach (gegenläufige Pultdächer mit Höhenversatz). Das Gebäude wurde 2019 errichtet. Die Fassaden sind verklankert. Die Traufen der Dachüberstände sind bekleidet. Anbau und die Garage sind der Außenwirkung an das Wohnhauses angepasst. Der Erdgeschossgrundriss wurde abweichend zur Baugenehmigung durch Abtrennung einer Einliegerwohnung verändert ausgeführt.

1.1 Erschließung

Eine Innentreppe verbindet die Wohngeschosse der Hauptwohnung. Über den Wohnraum im Erdgeschoss ist der Garten zugänglich. Auch die Garage hat einen Zugang zum Garten. Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss hat einen eigenen Wohnungszugang. Die Garage hat einen innenliegenden Zugang zur Hauptwohnung im Wohnhaus.

1.2 Aufteilung

Die verfügbaren Grundrisse zeigen großzügige, klare Zuschnitte und Raumgestaltungen. Bezüglich der Hauptwohnung liegen Wohn- / Essbereich, Küche, Diele, Garderobe, Gäste-WC, Hauswirtschafts- / Abstellraum und Haustechnikraum im Erdgeschoss. Die Einliegerwohnung verfügt über 2 Zimmer, Küche und Badezimmer. Im Dachgeschoss sind drei Schlafzimmer und ein Badezimmer vorhanden. Die heutige Innenaufteilung weicht im Erdgeschoss von den Genehmigungsplänen (Abtrennung der Einliegerwohnung) ab.

1.3 Funktionale Merkmale

Ausstattung und Gebäudemerkmale entsprechen der Errichtungszeit und sind von mittlerem bis gehobenem Standard. Die Wohnflächen entsprechen heutigen gehobenen Nutzungsansprüchen. Es sind vorgerüstete Anschlussmöglichkeiten (nur Leitungen!) für eine PV-Anlage auf dem Dach sowie zwei Wallboxen in der Garage vorhanden. Es wäre möglich im Wohnzimmer der Hauptwohnung einen Kaminofen anzuschließen. Das Wohnhaus wird über eine Erdwärmepumpe beheizt. Das Gebäude ist nicht barrierefrei, jedoch bedingt barrierearm ausgestattet.

2 Ausstattung

2.1 Übersicht zum Ausstattungsstandard Wohnhaus und Anbau

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	2-schalige Konstruktion, Mauerwerk, Kerndämmung gem. EnEV, Klinkerbekleidung, teilweise Sonderlösungen und Abfangungen bei Eckverglasungen				0,80	0,20
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	glasierte Tondachpfannen, dunkelgrau, auf Lattung, Dichtung, Holzdachstuhl ohne Dachaufbauten, höhenversetzte Pultdachanschlüsse, verkleidete Ortgänge und Traufen, Wärmedämmung nach EnEV, gedämmtes Flachdach mit Foliendichtung über Anbau				1,00	
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	zweifarbige verstärkte Kunststoffenster und - Türen, Dreifachverglasungen, stellenweise großformatige Scheiben und Flügel, große Festverglasungen, raumhohe Ausführungen, außenliegende Glasbrüstungen im DG				1,00	
4.	Innenwände und Innentüren	Mauerwerk, beidseitig glatt geputzt, gespachtelt und geschliffen, weißer Raumanstrich, großformatige Innentüren mit leicht strukturierten Türblättern und Zargen in beschichtetem Holzwerkstoff			0,50	0,50	
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Stahlbetondecke über Erdgeschoss, gerade einläufige Betontreppe, großer Deckenausschnitt in der Diele, Glasgeländer an Treppe und Galerie, abgehängte Decken in Trockenbau, gespachtelt und gestrichen, Treppenbeläge an die Bodenbeläge angepasst			0,50	0,50	
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	großformatige Fliesen, grau, Sockelfliesen			1,00		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	2 Badezimmer, 1 Gäste-WC, Walk-In-Duschen, Boden- und Wandbekleidungen in Fliesen, Großformate, grau, wie übrige Böden, Markenkeramik, im WC Fliesensockel ca. 1,20 m, in Badezimmern raumhohe Verfliesung im Duschbereich				1,00	
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Erdwärmepumpe, Fußbodenheizung, WW-Speicher				0,60	0,40
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	gehobene Elektroausstattung mit zahlreichen Vorrüstungen für Sensorik und Außenbeleuchtung, Lichtsteuerung, zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, LAN in jedem Raum, Fernsehanschlüsse				1,00	

Die Wichtung wird beim Ansatz der Normalherstellungskosten im Rahmen der Sachwertermittlung berücksichtigt.

2.2 Übersicht zum Ausstattungsstandard Garage

Tab.-Nr. 05.2							
AUSSTATTUNGSSTANDARD GARAGE (gemäß Anlage 4, Teil III, 12. ImmowertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
					3	4	5
1.	Außenwände	wie Wohnhaus, 2-schalig, Klinkerverblendung				1,00	
2.	Konstruktion	massiv				1,00	
3.	Dach	Betonflachdach, Foliendichtung, innen verputzt				1,00	
4.	Fenster u. Außentüren	wie Wohnhaus, 2-Scheibenverglasung				1,00	
5.	Fußböden	Betonboden mit Estrich				1,00	
6.	Sonst. Techn. Ausst.	Strom- und Wasseranschlüsse, elektr. Sektionaltor				1,00	

3 Baujahr

Als Bezugsjahr wird das Jahr 2019 festgestellt. Das Gebäudealter kann somit auf 6 Jahre festgestellt werden.

4 Gesamtnutzungsdauer

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße. Anlage 1 der ImmowertV enthält hierzu Orientierungswerte, welche die Gebäudeart berücksichtigen. Je nach Situation auf dem Grundstücksmarkt ist die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer sachverständig zu bestimmen und zu begründen. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Modells zur Ermittlung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses grundsätzlich eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahren** anzusetzen².

5 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmowertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 (3) ImmowertV) wird in der Regel die Restnutzungsdauer verkürzen oder als Bauschaden berücksichtigt. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

² Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Kreis Heinsberg, S. 58

5.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Im vorliegenden Fall wurde seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 2019 keine wesentliche Modernisierung durchgeführt.

5.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgende Tabelle zeigt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Wohnhauses:

Tab.-Nr. 06		
RESTNUTZUNGSDAUER		
Nr.		
1.	Baujahr des Gebäudes	2019
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2025
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	74 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **74 Jahre**.

6 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

6.1 Wohnfläche

Die Bauakte bei der Stadt Hückelhoven enthielt Grundrisse und eine Wohnflächenberechnung. Die darin aufgeführten Dachgeschossflächen waren nach Inaugenscheinnahme und Planabgleich unzutreffend und wurden neu ermittelt. Der Grundriss im Erdgeschoss wurde verändert (Abtrennung der Einliegerwohnung).

Tab.-Nr. 07			
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)			
Nr.		Fläche brutto	Fläche netto (-3%)
1.	Diele	11,49 m ²	11,16 m ²
2.	Garderobe	4,09 m ²	3,97 m ²
3.	Gäste-WC	4,19 m ²	4,07 m ²
4.	Küche	20,27 m ²	19,68 m ²
5.	Ess- / Wohnbereich	41,82 m ²	40,60 m ²
6.	Hauswirtschaftsraum	9,83 m ²	9,54 m ²
7.	Flur / Diele	5,10 m ²	4,95 m ²
8.	Schlafzimmer 1	26,28 m ²	25,51 m ²
9.	Schlafzimmer 2	21,07 m ²	20,46 m ²
10.	Schlafzimmer 3	22,50 m ²	21,84 m ²
11.	Badezimmer	17,52 m ²	17,01 m ²
	Summe Hauptwohnung (gerundet)	184,15 m²	179,00 m²

13.	Wohnen / Essen	19,76 m ²	19,18 m ²
14.	Küche	13,12 m ²	12,74 m ²
15.	Flur	2,32 m ²	2,25 m ²
16.	Schlafzimmer	16,38 m ²	15,90 m ²
17.	Badezimmer	9,53 m ²	9,25 m ²
	Summe Einliegerwohnung (gerundet)	61,10 m²	59,00 m²
	Summe Wohnhaus		238,00 m²

Die Wohnfläche (im Gebäude) wird auf dieser Grundlage auf ca. **238 m²** festgestellt. Es wurden Abweichungen von den Genehmigungsplänen festgestellt. Die veränderten Flächen wurden in der Tabelle entsprechend verändert. Die üblicherweise auch zur Wohnfläche zu rechnenden Terrassenflächen wurden in diesem Fall nicht berücksichtigt, weil im Rahmen des Vergleichswertverfahrens über Immobilienrichtwerte nur die Wohnfläche im Gebäude angerechnet wird. Oben sind daher die Wohnflächen im Gebäude dargestellt. Hinzu kommen die folgenden Terrassenflächen:

Gartenterrasse am Haus ca. 36 m² (1/4) = rund 9 m² zus. Wohnfläche
Vorgartenterrasse Einliegerwohnung: ca. 39 m² (1/4) = rund 10 m² zus. Wohnfläche

Zuzurechnende Wohnfläche wären demnach rund 19 m².

6.2 Nutzflächen im Gebäude

Es stehen ca. **39 m²** Nutzfläche im Technikraum, im Geräteraum und in der Garage zur Verfügung.

7 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Normalherstellungskosten, die an anderer Stelle durchgeführt wird. Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes wurde auf der Grundlage der vorgefundenen Örtlichkeiten und der verfügbaren Gebäudepläne in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Tab.-Nr. 08							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus	1.21	Erdgeschoss	176,6 m ²			176,6 m ²
2.			Dachgeschoss	176,6 m ²			176,6 m ²
3.	Anbau	1.23	Erdgeschoss	19,2 m ²			19,2 m ²
4.	Garage	14.1	Erdgeschoss	44,2 m ²			44,2 m ²
				417 m ²			417 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYPE (NHK 2010)			
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF	
1.	1.21	353,3 m ²	
2.	1.23	19,2 m ²	
5.	14.1	44,2 m ²	

8 Außenanlagen

Der im Folgenden ermittelte Wertanteil der baulichen Außenanlagen bezieht sich auf die ober- und unterirdischen baulichen Anlagen.

Grünflächen

Die Außenanlagen der Hauptwohnung sind ansprechend gestaltet. Die Grünanlagen sind in einem gepflegten Zustand. Die zur Einliegerwohnung gehörenden Grünflächen sind noch nicht fertiggestellt.

Befestigte Flächen

Es sind Hofflächen im Bereich des östlichen und nördlichen Vorgartens und als Gartenterrasse angelegt.

Einfriedungen

Es sind einfach gestaltete (Sichtschutz-) Einfriedungszäune vorhanden.

9 Besondere Anlagen oder Einbauten

Als Abweichungen zu den in den NHK 2010 enthaltenen üblichen Ausstattungskriterien sind die folgenden besonderen Anlagen und Bauteile zu berücksichtigen:

- Übergröße Gartenterrasse Südwest
- Vordach Hauseingang mit Bodenbelägen (Stufenpodest)
- Garagenzufahrt
- Terrasse / Hoffläche Einliegerwohnung
- Sattelitenanlage
- Vorrüstungen Hauselektrik
- Vorrüstungen Ofenanschluss

10 Bau und Unterhaltungszustand

Es wird unterstellt, dass das Objekt nach Zuschlag geräumt übergeben wird. Der Zustand der Hauptwohnung ist als „gepflegt“ zu bezeichnen. Der Zustand der Einliegerwohnung ist „normal“.

10.1 Abweichungen von den Bauvorlagen

Das Bauvorhaben war von der Genehmigung freigestellt. In solchen Fällen ist insbesondere auf die Übereinstimmung der Ausführung mit den eingereichten Bauvorlagen (Pläne und Berechnungen) zu achten. Im vorliegenden Fall wurden Veränderungen im Vergleich zu den eingereichten Angaben ausgeführt. Die folgende Liste der offenkundigen Abweichungen ist nicht abschließend:

- Grundriss Erdgeschoss: Eine Einliegerwohnung wurde abgetrennt (genehmigt wurde ein Einfamilienhaus ohne Einliegerwohnung).
- Grundriss Obergeschoss: Die in den Bauvorlagen enthaltenen Raumgrößen (Wohnflächen) stimmen nicht mit der Ausführung überein.
- Nordfassade: Es wurde eine zusätzliche Großflächenverglasung integriert (Diele DG).
- Ostfassade: Eine Fensteröffnung wurde nicht ausgeführt.
- Südfassade: Eine Fensteröffnung hat eine andere Position als in der Planung.

Abweichungen von eingereichten und genehmigten Bauvorlagen sind grundsätzlich als Mangel anzusehen. Im Falle solcher Abweichungen sollten die Abweichungen dem zuständigen Bauamt angezeigt werden. Im vorliegenden Fall ist dies insbesondere im Hinblick auf die Nutzungsabweichung (2 Wohnungen statt Einfamilienhaus) angezeigt. Die Kosten für eine nachträgliche Genehmigung / Änderungsmitteilung wird als Wertminderung berücksichtigt.

Es werden **5.000,00 €** für die nötigen Planungsleistungen und die nachträgliche Genehmigung der Abweichungen wertmindernd berücksichtigt.

10.2 Schäden / Instandsetzungsbedarf

- Mehrere Rollladenanlagen benötigen Wartung oder Teileaustausch.
- Die Dichtungen (außen, oben) der Eckverglasungen sind auszutauschen und fachgerecht zu befestigen.
- Bauteilrisse (Putzbekleidungen) im Dachgeschoss sind instandzusetzen.
- Verfugung der Klinkerbekleidung außen (Südwestecke, Stufenriss) ist instandzusetzen.
- dauerelastische Anschlussfugen der Sockelfliesen im ganzen Haus sind instandzusetzen.
- Wasserschaden Geräteraum (betroffen sind Haustechnikraum, Geräteraum, Garage) ist instandzusetzen.

Es werden **12.000,00 €** für die nötigen Instandsetzungen wertmindernd berücksichtigt. Die Restarbeiten an den Außenanlagen werden mit Kosten in Höhe von **3.000 €** berücksichtigt.

Die hier in Ansatz gebrachten Kosten sind als Mindestkosten zu verstehen. Sie dienen der Risikoberücksichtigung im Rahmen der Wertermittlung. Angaben zu Schäden und Baumängeln sind vorbehaltlich der Überprüfung durch qualifizierte Fachfirmen oder Sachverständige zu verstehen und ersetzen keine konkreten Angebote für die Schadensbeseitigung.

Tab.-Nr. 09		
REPARATUR-, WARTUNGS-, INSTANDSETZUNGSKOSTEN UND SONSTIGES		
Nr.	Massnahme	Summe Kosten
1.	Nachgenehmigung von Abweichungen von der Baugenehmigung	5.000,00 €
2.	Restarbeiten Außenanlagen	3.000,00 €
3.	Reparatur, Instandsetzung	12.000,00 €
SUMME		20.000,00 €

Jeder Bieter sollte für sich selbst entscheiden, ob dieser Abschlag ausreichend erscheint.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer, oder so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder Spezialunternehmens, unvollständig und unverbindlich. Weiterhin wird vorausgesetzt, dass, bis auf die eventuell festgestellten Mängel, die zum Bauzeitpunkt gültigen, einschlägigen, technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

11 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
de Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Dachflächen sind gedämmt.
- Die Fassaden sind gedämmt.
- Das Wohnhaus wird zentral über eine Wärmepumpe beheizt.
- Warmwasser wird über die Heizungsanlage erzeugt.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast

Es ist mit niedrigen Nebenkosten für die Beheizung des Wohnhauses zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung.

Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten, oder Preise von vergleichbaren Objekten, im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmowertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens gemäß ImmowertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch. Für die Anwendung des in der ImmowertV normierten Vergleichswertverfahrens, stehen jedoch nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Auch die von zahlreichen Stellen (z.B. Gutachterausschuss) veröffentlichten Vergleichswerte sind, bezüglich ihrer wertbestimmenden Eigenschaften, nicht differenziert genug. Insofern wird im vorliegenden Fall der Verkehrswert lediglich mittels des **Sachwertverfahrens** abgeleitet und mittels Ertragswertberechnung plausibilisiert.

Sach- und Verkehrswert ergeben sich im Sachwertverfahren aus den folgenden Bestandteilen:

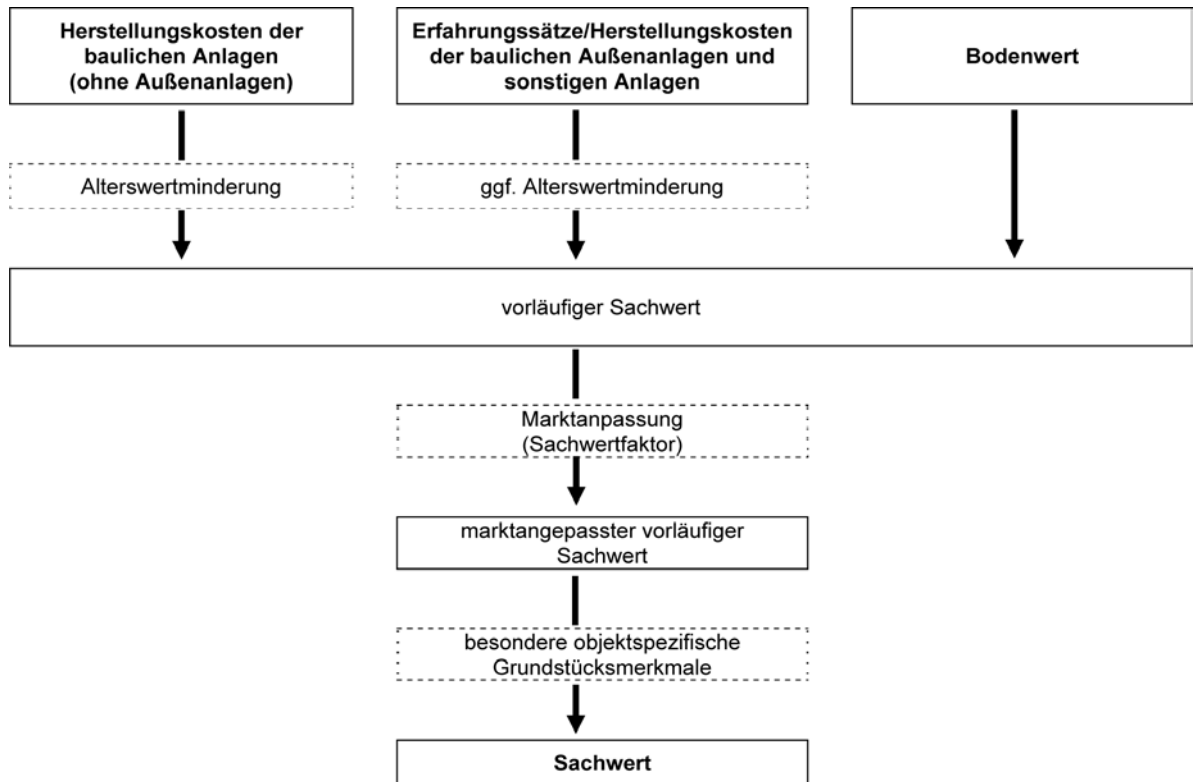
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (§36 ImmowertV), ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen (§37 ImmowertV) und der sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung
- dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmowertV)

zu berechnen.

Die Summe aus den Sachwerten der baulichen Anlagen einschließlich der baulichen Außenanlagen, der sonstigen Anlagen und des Bodenwerts ergibt den **vorläufigen Sachwert** des Grundstücks, der an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (§35 (3) ImmowertV; marktangepasster vorläufiger Sachwert); die Marktanpassung ist in der Regel durch Multiplikation mit dem zutreffenden Sachwertfaktor vorzunehmen und bei dem nach der Marktanpassung ggf. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z. B. mit Zu- oder Abschlägen zu berücksichtigen sind, um zum **Sachwert** des Grundstücks zu gelangen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:



G SACHWERTERMITTLUNG

Der Sachwert ist der technische Wert des Grundstücks. Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert einschließlich Erschließungskosten und aus dem Wert der baulichen Anlagen einschließlich Baunebenkosten, besonderen Anlagen, sowie dem Wert der Außenanlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen (Bauwert) stellt in aller Regel den wertmäßig wesentlicheren Teil des Sachwerts dar. Er umfasst alle Kosten der Herstellung eines Gebäudes einschließlich der Baunebenkosten zum Zeitpunkt der Wertermittlung (Wertermittlungsstichtag). Gegenüber den tatsächlichen Gebäudeherstellungskosten des Baujahrs werden die bis zum Wertermittlungsstichtag eingetretenen Kostenveränderungen auf Grundlage des Baukostenindex berücksichtigt. Die Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen hat immer vom Neubauwert auszugehen von dem dann die durch Alter und Abnutzung eingetretene Wertminderung - entsprechend der Lebensdauer der baulichen Anlagen - abzuziehen ist.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können eine wirtschaftliche Überalterung der Gebäude, ein überdurchschnittlich guter Erhaltungszustand der Gebäude oder ein erhebliches Abweichen der vorhandenen Bebauung von Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung sein. Diese sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer, geeigneter Weise, zum Beispiel durch Umrechnungsfaktoren zu berücksichtigen.

Das Sachwertverfahren ist in der ImmowertV geregelt.

1 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Der Werteinfluss der Rechte und Lasten wird jedoch zunächst nicht berücksichtigt. Es wird zunächst der unbelastete Verkehrswert berechnet. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

1.1 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe des Bewertungsgrundstücks einen (zonalen) Bodenrichtwert von 200,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 20020 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

Tab.-Nr. 10.1	
BODENRICHTWERT	
Richtwertgrundstück	
1.	Gebietscharakter (FNP, BauNVO) Wohnbaufläche
2.	Erschließungszustand beitragsfrei
3.	Grundstückstiefe 35 m
4.	Maß der Baulichen Nutzung I-II Vollgeschoss

Der zonale Richtwert (Nr. 20020) stimmt mit der Lage des Bewertungsgrundstücks überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

1.2 Anpassung des Bodenrichtwerts für Bauland an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die übliche Anpassung des Richtwerts wegen abweichender Grundstücksmerkmale ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

1.3 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel bis gut“ bezeichnen. Es handelt sich um eine verkehrstechnisch gut angebundene Wohnlage in einem städtischen Kontext.

1.4 Feststellung des Bodenwertes und des Bodenwertverzinsungsbetrags

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	742	beitragsfrei	Bauland	637,00 m²	200,00 €/m²		127.400,00 €
							127.400,00 €

Bodenwertverzinsung (Ertragswertverfahren)		
1.	Maßgebliche Grundstücksfläche	637,00 m²
2.	Bodenwert der maßgeblichen Grundstücksfläche	127.400,00 €
3.	Liegenschaftszinssatz	2,25%
4.	Bodenwertverzinsung für das Ertragswertverfahren	2.866,50 €

1.5 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich das im Verkehrswert gebundene Kapital verzinst. Dabei bemisst sich der Zinssatz nach dem aus der Liegenschaft marktüblich erzielbaren Reinertrag im Verhältnis zum Verkehrswert.

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat aktuelle Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht³. In diesem Fall wird der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser verwendet, weil die angegebene durchschnittliche Wohnfläche von Zweifamilienhäusern eher derjenigen des Wertermittlungsobjekts entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz für Zweifamilienhäuser wird mit durchschnittlich 1,6% - bei einer Spanne der Standardabweichung von 1,5% - 1,7% angegeben. Die Anwendung dieses Liegenschaftszinssatzes führt im vorliegenden Fall zu völlig marktfernen Ergebnissen. Es wird daher unter Berücksichtigung der Objekteigenschaften (Wohnlage, Objektgröße, -zustand und -ausstattung) ein Liegenschaftszinssatz von **2,25 Prozent** für die weitere Betrachtung unterstellt.

³ Grundstücksmarktbericht 2025; GAA Kreis Heinsberg, S. 46

2 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

2.1 Allgemeines

Zur Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weise nutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter Zugrundelegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden wären, und nicht von Rekonstruktionskosten. Der Ermittlung der Herstellungskosten eines Gebäudes sollen vorrangig die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010, siehe Anlage 1), das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweilige Gebäudeart unter Berücksichtigung des Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben sind; soweit die entsprechende Gebäudeart in den NHK 2010 nicht erfasst ist, geeignete andere Datensammlungen oder ausnahmsweise Einzelkosten, das heißt die gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen zu Grunde gelegt werden. Bei der Ermittlung des Flächen- oder ggf. des Rauminhalts sind die den Herstellungskosten zu Grunde gelegten Berechnungsvorschriften anzuwenden.

2.2 Normalherstellungskosten 2010 – NHK 2010

Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Sind Gebäude nachhaltig umgenutzt worden, so ist bei der Zuordnung zu einem Kostenkennwert auf die aktuelle Nutzung abzustellen. Hat ein Gebäude in Teilbereichen erheblich voneinander abweichende Standardmerkmale oder unterschiedliche Nutzungen, kann es sinnvoll sein, die Herstellungskosten getrennt nach Teilbereichen zu ermitteln.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

2.3 Gebäudestandard

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat unter Berücksichtigung der für das jeweilige Wertermittlungsobjekt am Wertermittlungsstichtag relevanten Marktverhältnisse zu erfolgen.

Dafür sind die Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

2.4 Brutto-Grundfläche / Bruttorauminhalt

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

Bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern der NHK 2010 erfolgt u. a. eine Unterteilung in Gebäudearten mit ausgebautem bzw. nicht ausgebautem Dachgeschoss und Gebäudearten mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, wobei für eine Einordnung zu der entsprechenden Gebäudeart die Anrechenbarkeit ihrer Grundflächen entscheidend ist.⁴

Die Brutto-Grundflächen des Wohnhauses wurden in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit mit

- **353,3 m²** für den Gebäudetyp **1.21**, freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert, eingeschossig, ausgebautes Dachgeschoss, geneigtes Dach,
- **19,2 m²** für den Gebäudetyp **1.23**, Anbau, eingeschossig, Flachdach, nicht unterkellert,
- **44,2 m²** für den Gebäudetyp **14.1**, Garage,

ermittelt.

2.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **188,5** führt.

⁴ Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.

2.6 Zuweisung von Gebäudetypen – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.1		
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)		Einfamilienhaus m. Einliegerw.
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps	
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert
2.	Dachform	geneigtes Dach
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	voll nutzbar
4.	Dachgeschoss	ausgebaut
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss
6.	Bauweise	freistehend
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		1.21

Standardstufen				
1	2	3	4	5
790,00 €/m²	875,00 €/m²	1.005,00 €/m²	1.215,00 €/m²	1.515,00 €/m²

2.7 Zuweisung von Gebäudetypen – Anbau

Tab.-Nr. 11.2		
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)		Anbau
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps	
1.	Art der Unterkellerung	nicht unterkellert
2.	Dachform	Flachdach
3.	Nutzbarkeit des Dachraums	nicht nutzbar
4.	Dachgeschoss	nicht ausgebaut
5.	Anzahl der Vollgeschosse	ein Vollgeschoss
6.	Bauweise	freistehend
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)		1.23

Standardstufen				
1	2	3	4	5
920,00 €/m²	1.025,00 €/m²	1.180,00 €/m²	1.420,00 €/m²	1.775,00 €/m²

2.8 Zuweisung von Gebäudetypen – Garage / Geräteraum

Tab.-Nr. 11.3				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Garage
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage	große Einzelgarage mit Geräteraum		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Zufahrt	ebenerdig		
6.	Bauweise	massiv		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				14.1
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m²	485,00 €/m²	780,00 €/m²

2.9 Ermittlung des Kostenkennwerts – Wohnhaus

Tab.-Nr. 11.4								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS						Einfamilienhaus m. Einliegerw.		
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände				0,80	0,20	23%	293,25 €/m²
2.	Dächer				1,00		15%	182,25 €/m²
3.	Außentüren und Fenster				1,00		11%	133,65 €/m²
4.	Innenwände und -türen			0,50	0,50		11%	122,10 €/m²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			0,50	0,50		11%	122,10 €/m²
6.	Fußböden			1,00	0,00		5%	50,25 €/m²
7.	Sanitäreinrichtungen				1,00		9%	109,35 €/m²
8.	Heizung				0,60	0,40	9%	120,15 €/m²
9.	Sonstige Technische Ausstattung				1,00		6%	72,90 €/m²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							1.206,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.10 Ermittlung des Kostenkennwerts – Anbau / Geräteraum

Tab.-Nr. 11.5								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Anbau
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände				0,80	0,20	23%	342,93 €/m ²
2.	Dächer				1,00		15%	213,00 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster				1,00		11%	156,20 €/m ²
4.	Innenwände und -türen			0,50	0,50		11%	143,00 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen			0,50	0,50		11%	143,00 €/m ²
6.	Fußböden			1,00	0,00		5%	59,00 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen				1,00		9%	127,80 €/m ²
8.	Heizung				0,60	0,40	9%	140,58 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung				1,00		6%	85,20 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								1.410,71 €/m²
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.11 Ermittlung des Kostenkennwerts - Garage

Tab.-Nr. 11.6								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Garage
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände				1,00		30%	145,50 €/m ²
2.	Konstruktion				1,00		20%	97,00 €/m ²
3.	Dächer				1,00		15%	72,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster				1,00		15%	72,75 €/m ²
5.	Fußböden				1,00		10%	48,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung				1,00		10%	48,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								485,00 €/m²
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

2.12 Sonstige Korrekturfaktoren

In den NHK 2010 sind teilweise Korrekturfaktoren angegeben, die eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts wegen der speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts erlauben. Im vorliegenden Fall kommen **Korrekturfaktoren** zur Berücksichtigung der besonderen Gebäudemerkmale zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.7					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kostenkennwert	Faktor abweichend. Merkmal	Faktor ZFH
1.	Einfamilienhaus m. Einliegerw.	1.206 €/m²	1.266 €/m²	1,00	1,05
2.	Anbau	1.411 €/m²	1.411 €/m²	1,00	1,00
3.	Garage	485 €/m²	485 €/m²	1,00	1,00

Der Zuschlagsfaktor wird aufgrund der zusätzlichen Einliegerwohnung (Ausstattung als Zweifamilienhaus) in Ansatz gebracht.

2.13 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.8					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Einfamilienhaus m. Einliegerw.	1.266,30 €/m²	353 m²	188,5	843.381,96 €
2.	Anbau	1.410,71 €/m²	19 m²		50.930,18 €
3.	Garage	485,00 €/m²	44 m²		40.441,51 €
					934.753,64 €

3 Korrektur wegen des Gebäudealters

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines „gebrauchten“ Gebäudes, im Vergleich zur Nutzung eines „neuen“ Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer sowie die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ermittelt werden.

3.1 Gesamtnutzungsdauer und wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich nutzbar sein werden. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer mit **80 Jahren** angesetzt. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohngebäudes wurde im Kapitel E 5.2 mit **74 Jahren** festgestellt.

3.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung oder Modernisierungen verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt. Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen bzw. modifizierten Restnutzungsdauer wird die Wertminderung wegen Alters linear berechnet.

Tab.-Nr. 12		
Alterswertminderung		
Nr.		
1.	Art der Alterswertminderung	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	74 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	8%
5.	Alterswertminderung	-70.106,52 €
gemäß ImmoWertV		

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 74 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 8 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

4 Außenanlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen z. B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen, wobei sich die Restnutzungsdauer in der Regel an der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage orientiert. Soweit diese Anlagen erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg gibt die im Sachwertmodell verwendete Größe des Wertansatzes der Außenanlagen am vorläufigen Sachwert mit 8% an. Dieser Ansatz fällt aufgrund des kürzlichen Baujahrs und des dadurch überdurchschnittlich hohen Zeitwerts des Gebäudes zu hoch aus.

Im vorliegenden Fall werden **4 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13	
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN	
1.	NHK des Gebäudes 934.753,64 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % der Gebäudeherstellungskosten) 4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen 4%
Enthaltene Bauteile:	
Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)	
Hofflächen (befestigte Flächen)	
Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)	
Sonstige bauliche Außenanlagen	
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen 37.390,15 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude) -2.804,26 €
Zeitwert der Außenanlagen	
34.585,88 €	
(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)	

5 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Tab.-Nr. 14					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1.	Hofflächen und befestigte Weg auf dem Grundstück	Gartenweg Garage	2.000 €	8%	1.850,00 €
		Terrasse (Übergröße)	4.000 €	8%	3.700,00 €
		Hofflächen Nord und Ost	10.000 €	8%	9.250,00 €
2.	Nebengebäude	Vordach Hauseingang Hauptwohnung	3.000 €	8%	2.775,00 €
3.	Gebäudetechnik	Sat-Anlage	500 €	8%	462,50 €
		Vorrüstungen Elektro, Ofen	4.000 €	8%	3.700,00 €
4.	Dachflächenfenster	1 Stück	1.000 €	8%	925,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					22.662,50 €
Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24					

6 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15		
VORLÄUFIGER SACHWERT		
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	934.753,64 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-70.106,52 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	864.647,12 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	34.585,88 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	22.662,50 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	127.400,00 €
Vorläufiger Sachwert		1.049.295,50 €

7 Marktanpassung

Der Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht. (Erwerbskosten des Bodens und Herstellkosten der baulichen Anlagen). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen allein führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert mit dem zutreffenden Sachwertfaktor zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird (§ 21 (3) ImmowertV). In Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein.

Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden.

Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Die wesentlichen Modellparameter für die Ermittlung des Sachwertfaktors sind durch den zuständigen Gutachterausschuss zu veröffentlichen. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Gegebenheiten ist dieser Sachwertfaktor für den vorliegenden Bewertungsfall sachverständig anzupassen.

Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten, um die **Modellkonformität** sicherzustellen. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach

der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine tabellarische Übersicht⁵ veröffentlicht.

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit einem vorläufigen Sachwert von rund 800.000 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **0,92**. Bei höheren vorläufigen Sachwerten sind für die Fortsetzung der Sachwertfaktorermittlung zu wenige Vergleichsfälle vorhanden. Es wird der letzte statistisch gesicherte durchschnittliche Sachwertfaktor verwendet und eine Spanne von 0,58 – 0,78 für die Abwägung des objektspezifischen Sachwertfaktors angenommen.

Tab.-Nr. 16						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	geringe Nachfrage (hohes Preisniveau)	0,05	0,05		10%
2.	Interessentengruppe	klein	0,05			5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	ansprechend		0,10	0,05	15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	günstig		0,05	0,10	15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	durchschnittlich		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	vorteilhaft			0,05	5%
7.	tägliche Versorgung	durchschnittlich		0,10		10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	durchschnittlich		0,05		5%
9.	zugehöriger Stellplatz	1 große Garage, 1 Stellpl.		0,05	0,05	10%
10.	Modernisierungserfordernis	gering		0,05	0,10	15%
	Gewichtung (Note, Punkte)		-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	0,03			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	0,58	bis	0,78	0,68
Objektspezifischer Sachwertfaktor				0,71

Im Gesamtbild kann von einer leicht überdurchschnittlichen Marktakzeptanz des Grundstücks ausgegangen werden.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2025, GAA Kreis Heinsberg, S. 45

8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind gem. §8 ImmowertV wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 35 (4) ImmowertV).

8.1 Reparaturen, Instandsetzungen, Restarbeiten, nachträgliche Genehmigung

Wertminderungen auf Grund von Baumängeln und/oder Bauschäden können durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss.

Es werden 20.000,00 € wertmindernd berücksichtigt.

8.2 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Kein Ansatz.

8.3 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Kein Ansatz.

8.4 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz.

8.5 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz.

8.6 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

Kein Ansatz.

8.7 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.			
1.	+/- Restarbeiten Außenanlagen		-3.000,00 €
2.	+/- Nicht aufschiebbare Instandsetzungsmaßnahmen		-12.000,00 €
3.	+/- Kosten für die Nachgenehmigung der Abweichungen		-5.000,00 €
Werteinfluss boG			-20.000,00 €

9 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises. Nach erfolgter Marktanpassung und Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für das Grundstück folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18		
VERKEHRSWERT		
Nr.		
1.	Vorläufiger Sachwert	1.049.295,50 €
2.	+/- Marktanpassung	-309.542,17 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-20.000,00 €
Verkehrswert		720.000,00 €

10 Plausibilisierung über den Ertragswert

Einfamilienhäusern werden, wie oben beschrieben, in der Regel nicht nach Renditegesichtspunkten, sondern nach Substanzwertgesichtspunkten bewertet. Aus diesem Grund kommt bei derartigen Objekten im Allgemeinen das Sachwertverfahren zur Anwendung. Es kommt jedoch vereinzelt vor, dass Zweifamilienhäuser vermietet werden. Das heißt, dass dann für den Eigentümer auch Renditeaspekte eine Rolle spielen können. Insofern bietet es sich an, den ermittelten Sachwert mittels eines renditeorientierten Ertragswerts auf Plausibilität zu prüfen.

10.1 Marktüblich erzielbare Netto-Kaltniete

Aus aktuellen Vermietungsangeboten aus lokalen Mietspiegeln, Tageszeitungen und dem Internet können folgende Mietansätze als nachhaltig erzielbar angenommen werden:

- Wohnfläche um 179 m², Garten 8,00 € / m² / Monat
- Wohnfläche um 59 m² 8,60 € / m² / Monat
- Garage (überdurchschnittlich groß) 60,00 € / Monat
- 1 Stellplatz 15,00 € / Monat

Tabelle Nr. 21.1					
ZUSAMMENSTELLUNG DER ROHERTRÄGE					
Nr.	Bezeichnung der Fläche	Fläche	Miete / m ²	Miete / Monat	Rohertrag / Jahr
1.	Hauptwohnung	179,00 m ²	8,00 €	1.432,00 €	17.184,00 €
2.	Einliegerwohnung	59,00 m ²	8,60 €	507,40 €	6.088,80 €
	Bezeichnung	Anzahl	Miete		
3.	Garage	1	60,00 €	60,00 €	720,00 €
4.	Stellplatz	1	15,00 €	15,00 €	180,00 €
Summen der Roherträge				2.014,40 €	24.172,80 €

10.2 Bewirtschaftungskosten

Es wird ein Bewirtschaftungskostenansatz von 18 % als sachgerecht erachtet.

10.3 Ertragswertberechnung

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens ist der Wert der baulichen Anlagen, insbesondere der Gebäude, getrennt von dem Bodenwert auf Grundlage des Ertrages zu ermitteln. *Bodenwert* und Wert der baulichen Anlagen ergeben den *Ertragswert* des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Zur Ermittlung des so genannten unbelasteten Ertragswerts werden die bereits dargestellten allgemeinen Wertansätze wie Flächen und marktübliche Mieten berücksichtigt.

Der *Rohertrag* umfasst alle, bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten, einschließlich Vergütungen.

Der *Reinertrag* des Gebäudes (oder der baulichen Anlagen) ergibt sich aus dem *Rohrertrag* abzüglich der *Bewirtschaftungskosten*.

Umlagen, die zur Deckung von Betriebskosten gezahlt werden, sind nicht mit zu berücksichtigen. Bewirtschaftungskosten sind die Abschreibung, die, bei gewöhnlicher Bewirtschaftung nachhaltig entstehenden, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Der Reinertrag ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodens ergibt. Der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (*Bodenwertverzinsung*) verminderte Reinertrag, ist mit dem sich ergebenden *Barwertfaktor für die Kapitalisierung* zu kapitalisieren. Maßgebend ist derjenige Barwertfaktor, der sich aus dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer des Gebäudes ergibt.

Es ergibt sich der **unbelastete Ertragswert**, der in einem zweiten Schritt auf die **objektspezifischen** Merkmale anzupassen ist. Dies können sein:

- Kosten für die Instandsetzung,
- Mietpreisbindungen wegen öffentlicher Förderung
- Außergewöhnliche Instandhaltungsaufwendungen
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Tab.-Nr. 21.2			
BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS			
Nr.			
1	ROHERTRAG		24.172,80 €
2	- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN	18%	4.235,70 €
3	= REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS		19.937,10 €
4	- BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG		2.866,50 €
5	= REINERTRAG DER GEBÄUDE		17.070,60 €
6	x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG		35,88
7	= BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE		612.482,21 €
8	+ BODENWERT		127.400,00 €
= VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT			739.882,21 €

BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTS		
Nr.		
1	VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT	739.882,21 €
2	+/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE	-20.000,00 €
= ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT		720.000,00 €

Der im vorliegenden Fall zur Plausibilisierung ermittelte objektspezifische Ertragswert bestätigt den zuvor ermittelten Sachwert des Grundstücks der Höhe nach.

H VERKEHRSWERT

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag, dem 01. Juli 2025, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

720.000,00 €

1 Schlussbestimmungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht.

Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. Die Verwendung von Innenaufnahmen im Gutachten wurde von der Eigentümerin untersagt.

Vorstehendes Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 06. August 2025



Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



I ANLAGEN

1 Fotodokumentation

1.1 Ansicht von der Straße „Rurbrücke“ (Südostansicht)



1.2 Südwestansicht Wohnhaus



1.3 Südansicht, Restarbeiten Außenanlagen



1.4 Ostansicht



1.5 Nordansicht, Hauszugang Hauptwohnung



1.6 Östlicher Vorgarten; Hauszugang Einliegerwohnung



1.7 Gartenterrasse Hauptwohnung



1.8 Vordach Hauseingang, Hoffläche hinter der Garage



1.9 Schiebefensteranlage Wohnzimmer; Defekte Dichtungen Eckverglasung



1.10 Badezimmer, Gäste-WC Hauptwohnung



1.11 Badezimmer Hauptwohnung



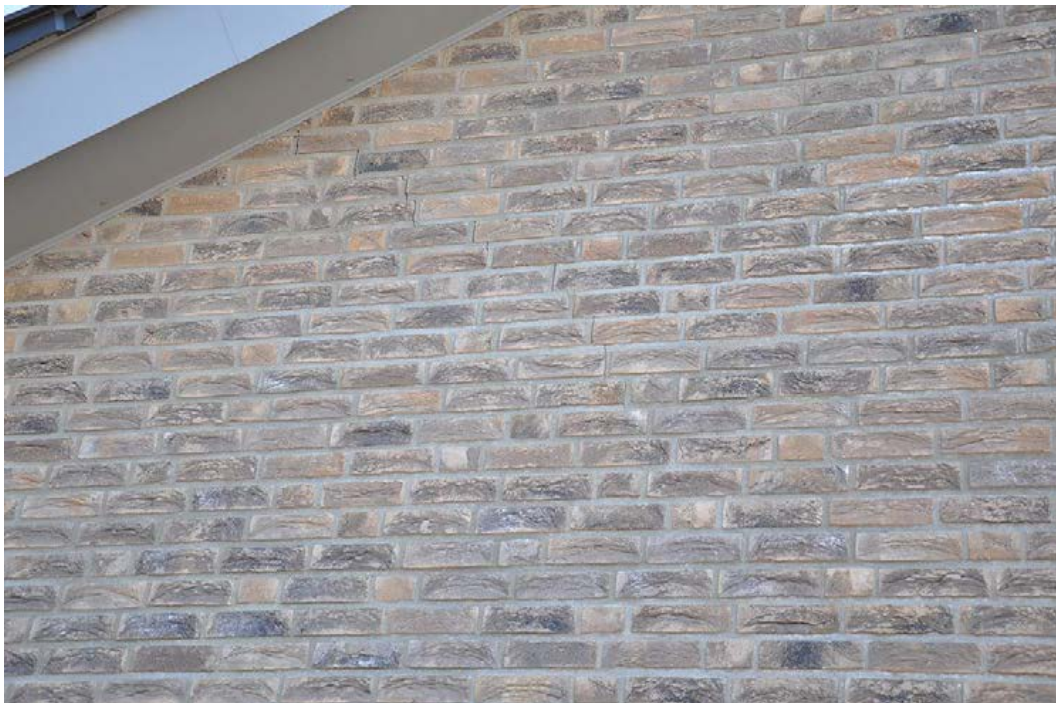
1.12 Wärmepumpe; WW-Speicher



1.13 Garage



1.14 Treppenriss Außenwand Süd



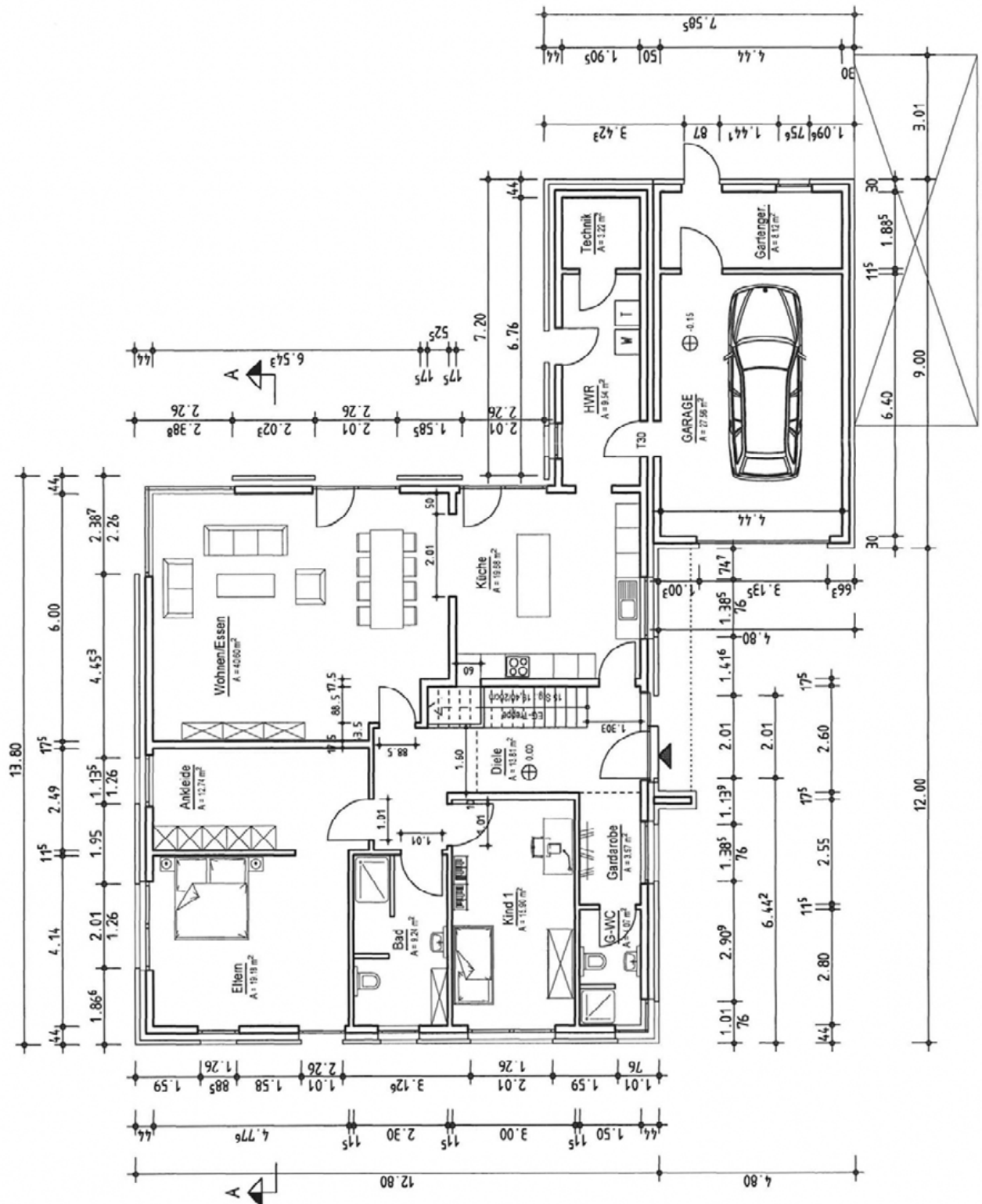
1.15 Küche und Badezimmer Einliegerwohnung



2 Zeichnungen und Pläne

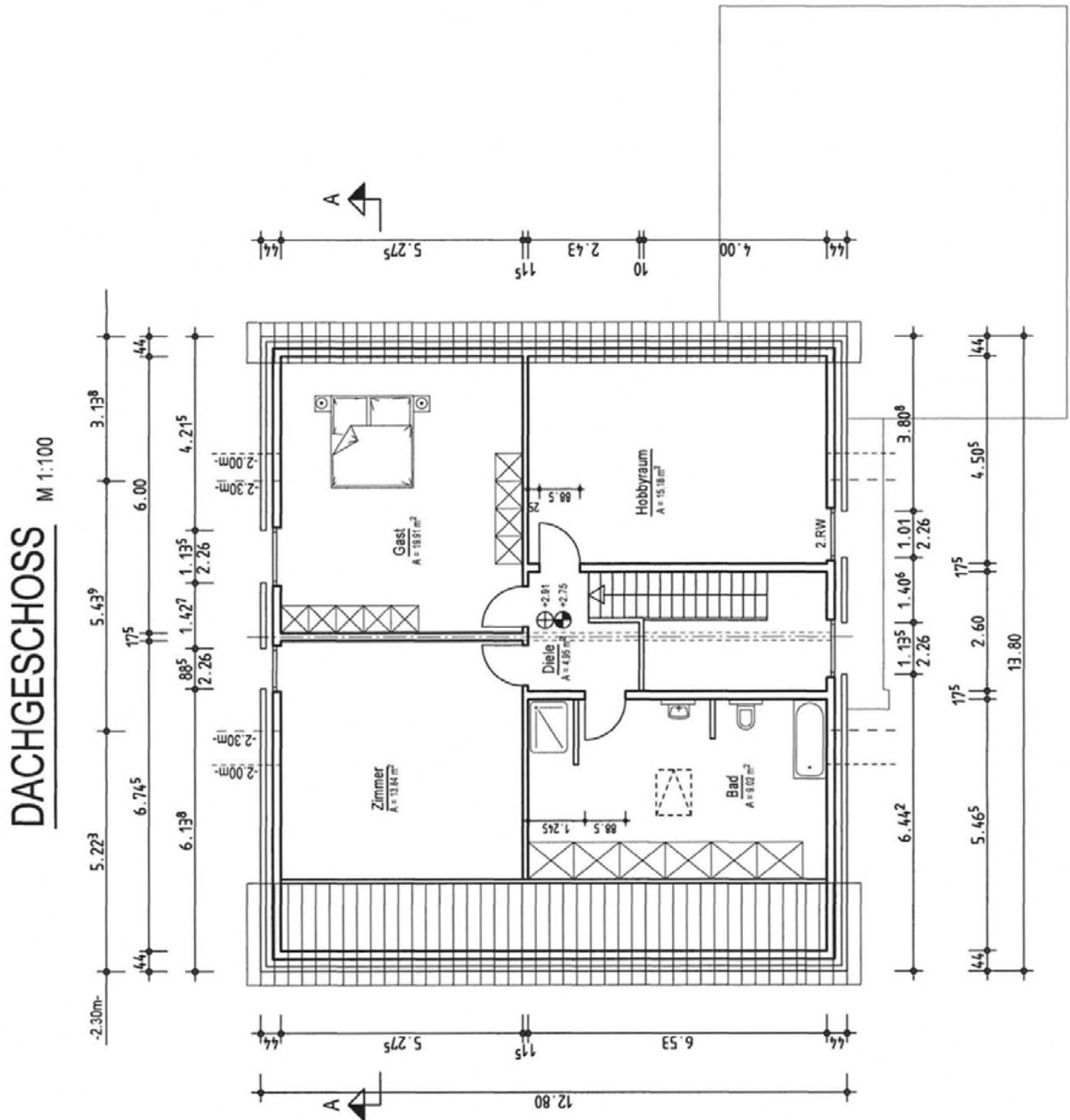
2.1 Grundriss Erdgeschoss

(Quelle: Bauakte; nur zur Übersicht!)



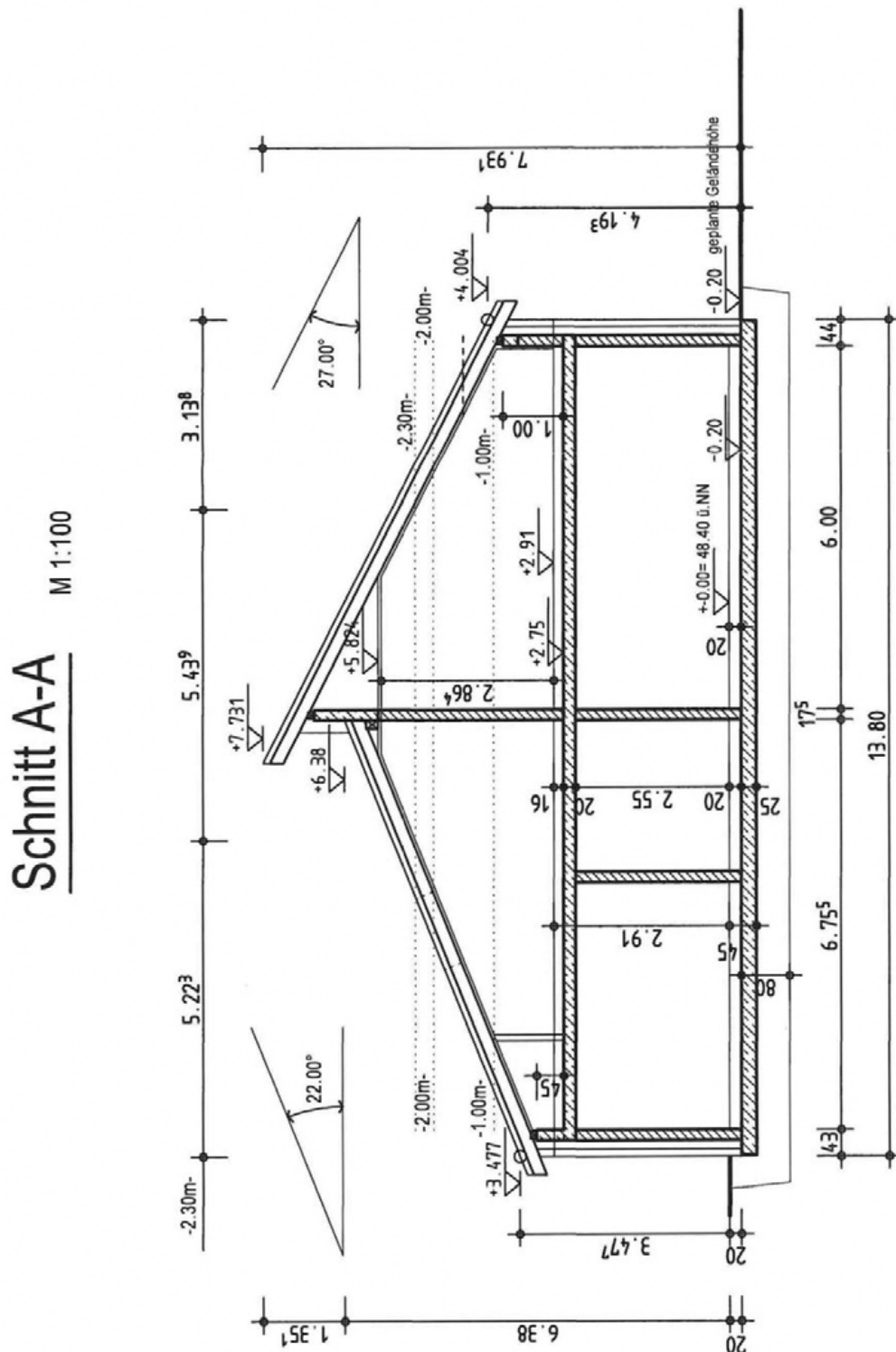
2.2 Grundriss Dachgeschoss

(Quelle: Bauakte; nur zur Übersicht!)



2.3 Gebäudeschnitt

(Quelle: Bauakte; nur zur Übersicht!)



2.4 Katasterplan (Unmaßstäblich)



**Kreis Heinsberg
Katasteramt**
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg

Flurstück: 742
Flur: 10
Gemarkung: Hückelhoven-Ratheim
Geraweg 1, Hückelhoven

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

Erstellt: 27.05.2025
Zeichen: 25-E1-00625



Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.