

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**Grundstück mit Hausteil,
Grundstück mit Einfamilienhaus
und Garage**

GEMARKUNG

Rurich

FLUR

3

FLURSTÜCK(E)

42, 144

ADRESSE

Kippinger Straße 10, 14

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

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

27. Juni 2024

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT ERKELENZ
Postfach 1653
41806 Erkelenz

Verfahren Nr. 003 K 022/23

Zwangsversteigerungen im Internet:

www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

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

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmovertV)
- 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 Heinsberg

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Tab.-Nr. 01			
WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG			
Nr.		Flurstück 144	Flurstück 42
1.	Datum Ortstermin	27. Juni 2024	
2.	Wertermittlungstichtag	27. Juni 2024	
3.	Grundstücksfläche	565,00 m ²	97,00 m ²
4.	Bodenwert	71.482,50 €	14.404,50 €
5.	Wohnfläche	103,00 m ²	nicht bekannt
6.	Nutzfläche	70,00 m ²	nicht bekannt
7.	Vorläufiger Sachwert	151.528,16 €	44.941,19 €
8.	Marktanpassung des vorläufigen Sachwerts	25.002,15 €	7.190,59 €
9.	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-44.000,00 €	-6.764,86 €
10.	Sachwert = Verkehrswert	133.000,00 €	38.000,00 €
	Einzelwerte (ZVG)	133.000,00 €	38.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

A	ALLGEMEINE ANGABEN.....	5
1	Auftraggeber	5
2	Ortstermin	5
3	Sachverständiger	5
4	Grund der Gutachtenerstellung	5
5	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag	5
6	Unterlagen zur Wertermittlung	6
7	Zum Objekt:	6
8	Besondere Bewertungssituation	7
B	LAGE	9
1	Standortfaktoren	9
2	Infrastruktur	9
3	Verkehrsanbindung	9
4	Lage im Stadtgebiet von Hückelhoven	10
5	Lageeinstufung für die Wertermittlung.....	11
C	GRUNDSTÜCK	12
1	Größe, Zuschnitt und Orientierung	12
2	Kataster.....	12
3	Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	13
4	Topografie	13
5	Altlasten	13
6	Erschließungszustand	14
7	Maß der baulichen Nutzung	15
8	Augenblickliche Nutzung	15
9	Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung	15
10	Genehmigungssituation (nur Flurstück 144)	16
D	RECHTLICHE GEGEBENHEITEN.....	17
1	Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten	17
2	Privat-Rechtliche Gegebenheiten	19
E	BAULICHE ANLAGEN	20
1	Grundstück „Kippinger Straße 14“	20
2	Grundstück „Kippinger Straße 10“	21
3	Ausstattung	22
4	Baujahr	24
5	Gesamtnutzungsdauer	24
6	Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	24
7	Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen	27
8	Bruttogrundfläche der Gebäude	28
9	Außenanlagen	29
10	Besondere Anlagen oder Einbauten	30
11	Bau und Unterhaltungszustand	30
12	Wärmeschutz und Energiebedarf.....	32

F	VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG	34
1	Verfahrenswahl und Begründung.....	34
G	SACHWERTERMITTLUNG	37
1	Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen).....	37
2	Bodenwertermittlung.....	39
3	Bodenrichtwert für Bauland	39
4	Anpassung des Bodenrichtwerts.....	39
5	Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren.....	40
6	Feststellung des Bodenwertes.....	40
7	Korrektur wegen des Gebäudealters	48
8	Außenanlagen	49
9	Zeitwert der Sonstigen Anlagen.....	51
10	(Vorläufiger) Sachwert.....	52
11	Marktanpassung	52
12	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BoG)	55
13	Verkehrswert	57
H	VERKEHRSWERT.....	58
1	Schlussbestimmungen.....	59
I	ANLAGEN	60
1	Fotodokumentation.....	60
2	Zeichnungen und Pläne („Kippinger Straße 10“)	64

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

AMTSGERICHT ERKELENZ
Postfach 1653
41806 Erkelenz

2 Ortstermin

Am durchgeführten Ortstermin am 27. Juni 2024 nahmen teil:

- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger
- Herr XXX, Eigentümer

Grundstück und Gebäude waren nur teilweise (nur Flurstück Nr. 144) zugänglich. Das zweite Flurstück (Flurstück Nr. 42) war weder zugänglich noch einsehbar. Der dieses Flurstück nutzende Anwohner untersagte den Zutritt. Das vorliegende Gutachten beruht auf einer Innenbegehung des Gebäudes und der Außenanlagen auf Flurstück Nr. 144 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 Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag vom 12.04.2024, Aktenzeichen: 003 K 022/23

5 Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag

27. Juni 2024

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, 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 27. Juni 2024 abgeschlossen.

¹ §2, (2) ImmoWertV

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 04.06.2024
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 03.06.2024
- Beglaubigte Ablichtungen der Grundbuchblätter (12.04.2024)
- Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.06.2024
- Auskunft zu Erschließungsbeiträgen vom 19.06.2024
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 31.05.2024
- Auskunft zur Wohnungsbindung vom 31.05.2024

7 Zum Objekt:

Die Flurstücke liegen im Ortsteil Rurich der Stadt Hückelhoven im Kreis Heinsberg. Die aktuelle Nutzungssituation des Grundstücks „Kippinger Straße 14“ ist unklar. Erschwerend wurde die Begehung dieses Flurstücks vom aktuellen Nutzer (der nicht der Schuldner ist) nicht gestattet.

Aus der Entfernung oder von der Straße aus waren keine Rückschlüsse auf Zustand und Ausstattungsstandard des Hausteils auf dem Flurstück Nr. 42 möglich.

Beide Flurstücke sind bebaut. Die aufstehenden Gebäudeteile bilden mit den Nachbargebäuden eine einheitliche, zweigeschossige Straßenrandbebauung. Die Abbildung / Erläuterung der folgenden Abschnitte soll die aktuelle Situation der beiden hier zu bewertenden Flurstücke im Kontext ihrer Nachbarbebauung illustrieren.

Für beide Grundstücke besteht kein Altlastenverdacht. Es ist eine Baulast für Flurstück Nr. 42 vorhanden. Es sind keine Anliegerbeiträge offen oder zu erwarten. Es besteht keine Wohnungsbindung. Eine Bauakte war nur für Flurstück Nr. 144 vorhanden. Es wurden zahlreiche, nicht genehmigte / nicht aktenkundige bauliche Veränderungen in und an den Gebäuden und auf den Grundstücken (Nebenanlagen) festgestellt.

Achtung:

Diese Wertermittlung kann die voraussichtlichen Kosten einer nachträglichen Legalisierung der vorliegenden heutigen Grundstücksnutzung **nicht vollständig** angeben. Die zu berücksichtigenden Merkmale sind zu komplex, die zu beteiligenden Behörden (Baubehörden, Stadtverwaltung, etc.) könnten nicht vorhersehbare Auflagen und Bedingungen an eine Genehmigung stellen, die wiederum in Kosten für bauliche Eingriffe, Rückbauten, Nachrüstungen, Ertüchtigungen usw. resultieren. Der hier ermittelte Wert gilt ohne Berücksichtigung dieser Kosten!

Jeder Bieter sollte entsprechende eigene Rückbehalte bei seinem Gebot kalkulieren!

8 Besondere Bewertungssituation

Die hier bewertete Grundbesitz besteht aus zwei Flurstücken, deren Grundflächen nicht zusammenhängen. Die Flurstücke sind - zusammen mit zwei weiteren Flurstücken - mit einer einheitlichen Gebäudeflucht, teilweise ohne sichtbare Trennung der Gebäudefassaden entlang der Erschließungsstraße bebaut.

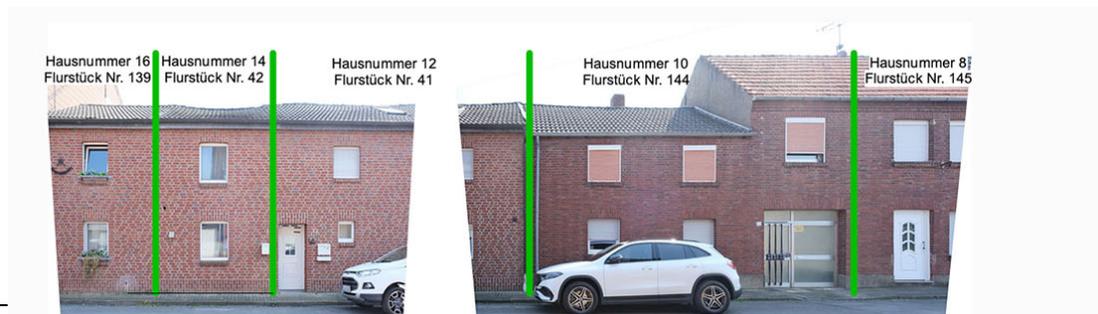
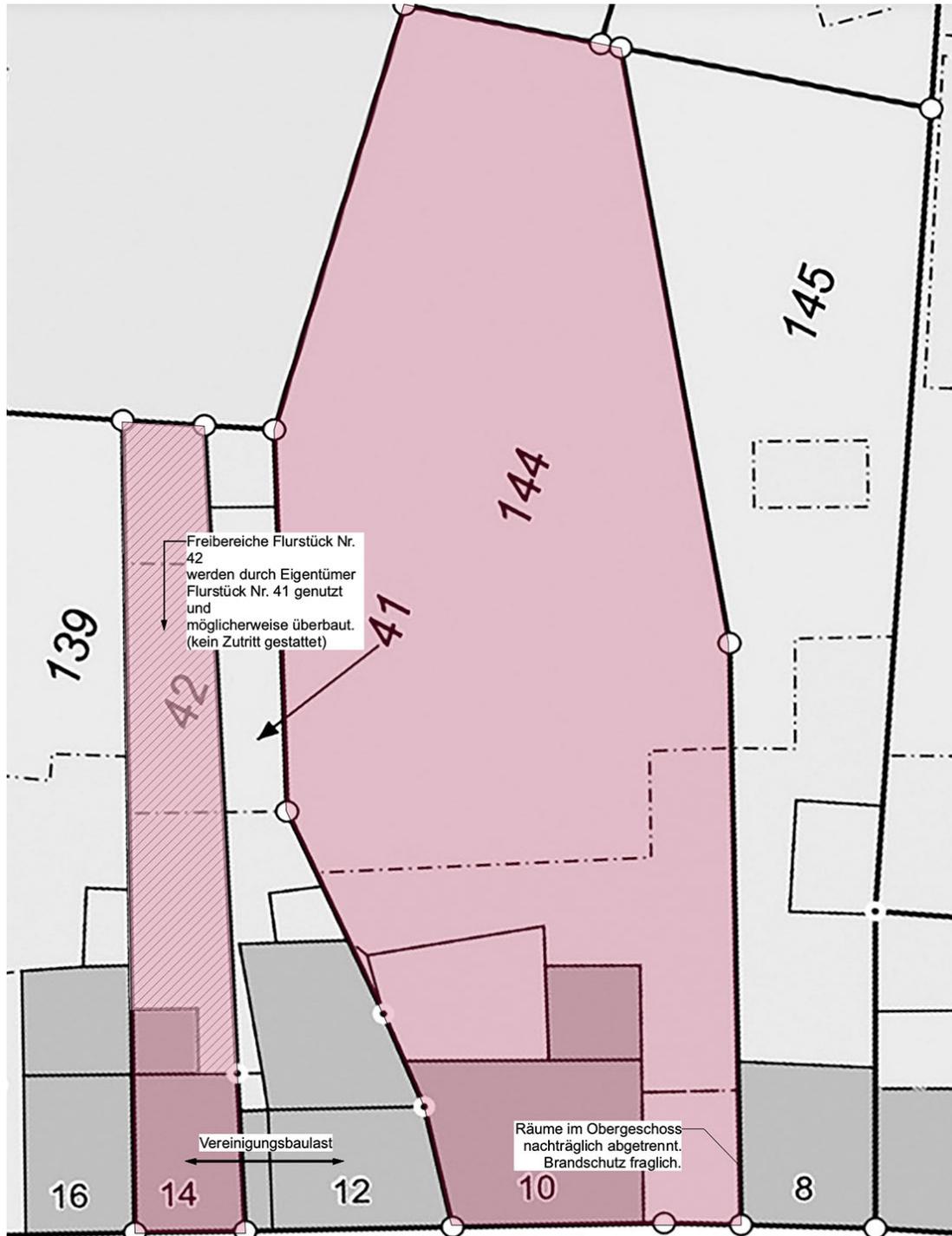
Durch Erbfolge oder familiäre Schenkungen haben die Flurstücke nunmehr unterschiedliche Eigentümer und es entstanden Hausteile, die keine herkömmlichen Grenzbebauungsbauteile (Gebäudeabschlusswände, Brandwände) innerhalb der Gebäude oder über Dach aufweisen.

Für zwei Flurstücke wurde zwischenzeitlich eine Vereinigungsbaulast eingetragen, wohl um eine einzelne Baumaßnahme auf einem der Flurstücke genehmigen zu können.

Hinsichtlich der Zwangsversteigerung würden durch Zuschlag der hier zu bewertenden Flurstücke und den darauf errichteten Gebäudeteilen an ein Nicht-Familienmitglied drastische Einschränkungen für den Eigentümer des zwischenliegenden Flurstücks Nr. 41, Hausnummer 12 entstehen, denn dieser Eigentümer nutzt im Augenblick unter Duldung und Ausschluss des Schuldners den rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstücks Nr. 42 als Außenanlage / Garten / Hoffläche. Dem Unterzeichner wurde die Besichtigung des Gebäudeteils Flurstück Nr. 42 nicht gestattet, weswegen nicht zweifelsfrei geklärt ist, ob dieser **Gebäudeteil ohne eigenen Straßenzugang** ebenfalls durch den Eigentümer des Hausteils Nr. 12 (Flurstück 41) genutzt wird oder nicht. Der Unterzeichner erhielt keinen Zutritt zur Freifläche hinter dem Gebäudeteil.

Über der Flurstücksgrenze des hier zu bewertenden Flurstücks **Nr. 144** zum benachbarten Flurstück **Nr. 145** wurde um 1952 ein seinerzeit zusammenhängendes Gebäude umgebaut / erweitert. Zum Bauzeitpunkt wurde die Flurstücksgrenze nicht beachtet, denn in den Genehmigungsplänen sind Wohnungen zu erkennen, die sich im straßenseitigen Trakt über die Breite beider Flurstücke erstrecken, bzw. ursprünglich nicht deckungsgleich mit dem Grenzverlauf im Gebäudegrundriss aufgeteilt waren. Zwischenzeitlich wurden diese Gebäudeteile voneinander abgeschlossen. Es ist zweifelhaft, ob die abschließenden Bauteile über den erforderlichen konstruktiven Brandschutz verfügen.

Die folgende Abbildung zeigt die Situation im Lageplan und in der Straßenansicht:



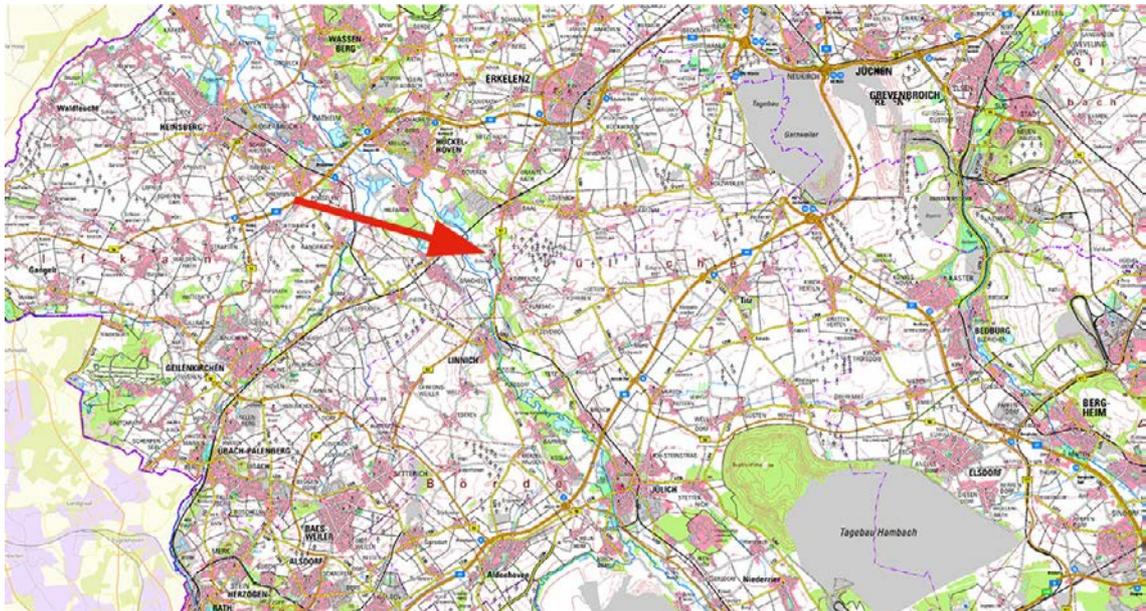
B LAGE

1 Standortfaktoren

Hückelhoven

Die Stadt Hückelhoven ist eine kreisangehörige Stadt im Kreis Heinsberg. Die Stadt Hückelhoven hat ca. 40.000 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 1:1 Mio.



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.

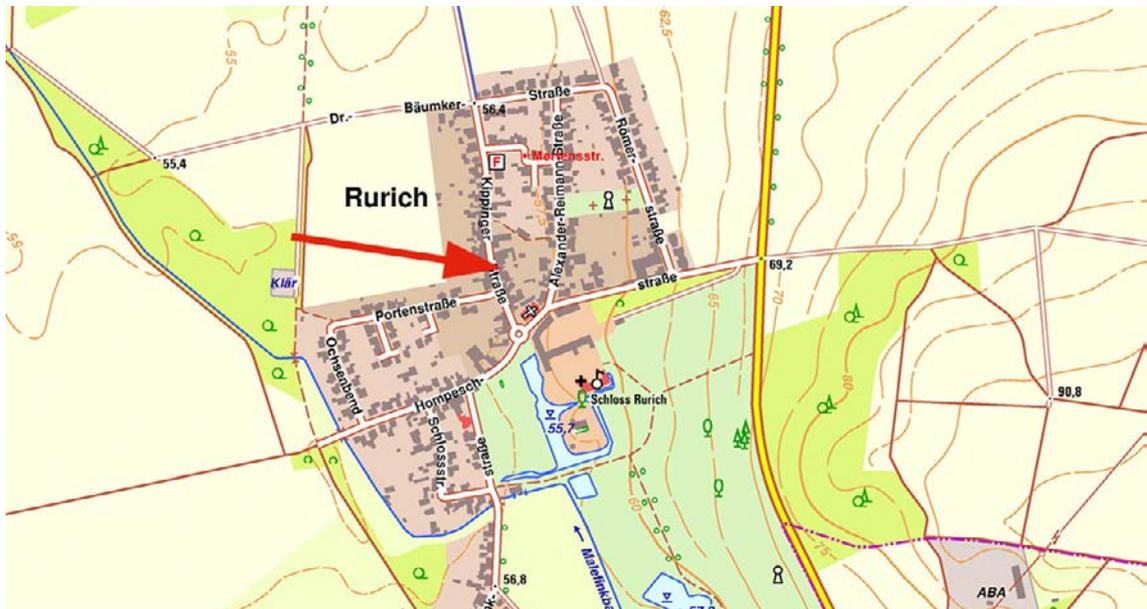
3 Verkehrsanbindung

Das Stadtgebiet Hückelhoven ist durch die Autobahnanschlußstellen 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 von Hückelhoven

Rurich ist ein Stadtteil der Stadt Hückelhoven. Rurich liegt im Südosten des Kreises Heinsberg. Nachbarorte sind Baal, Brachelen und Körrenzig (Stadt Linnich). Westlich des Dorfes fließen die Rur und der Malefinkbach. Letzterer verläuft von Körrenzig kommend am Schloss und dem Dorf vorbei, er mündet schließlich in die Rur. Rurich hatte 2020 605 Einwohner. Östlich des Dorfes verläuft die Bundesstraße 57. Die Bahngleise zwischen Linnich und Baal wurden nach der Stilllegung (1968) der Strecke 1974 abgebaut; heute dient diese ehemalige Bahntrasse zwischen dem Sportplatz Rurich und dem Bahnhof Baal seit 2002 als Rad- und Wanderweg. Rurich wird von den AVV-Buslinien 295 des Rurtalbus und HÜ 2 des WestVerkehr bedient. Zusätzlich verkehrt in den Nächten von Freitag auf Samstag ein Disco-Bus nach Himmerich. Zudem verkehrt der Multi-Bus seit dem 9. Juni 2024. Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Kern des Dorfes an der „Kippinger Straße“.

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

Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks	0,85		
Einstufung des Grundstücks	< 0,66	0,66 - 1,33	> 1,33
	einfach	mittel	gut

Im vorliegenden Fall sind ausgeglichene Lageeigenschaften vorhanden. Die **Wohnlage** ist zusammenfassend als „mittel“ im dörflich-ländlichen Kontext 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 Ortstermin 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 sind auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten zu erkennen. Die Grundstücksgrößen betragen 97 m² bzw. 565 m². Der Grundbesitz besteht aus zwei nicht zusammenhängenden Flurstücken. Flurstück Nr. 144 weist einen unregelmäßigen Zuschnitt auf, Flurstück Nr. 42 ist regelmäßig (viereckig, streifenförmig) geschnitten.

Flurstück Nr. 42

Grundstückstiefe (ab „Kippinger Straße“):	i. M. ca. 30,00 m
Grundstücksbreite „Kippinger Straße“	i. M. ca. 3,30 m
Grundstücksgröße:	ca. 97 m ²

Flurstück Nr. 144

Grundstückstiefe (ab „Kippinger Straße“):	i. M. ca. 44,50 m
Grundstücksbreite „Kippinger Straße“	ca. 10,00 m
Grundstücksgröße:	ca. 565 m ²

Nördlich und südlich grenzen bebaute Nachbargrundstücke. Die Gärten sind nach Osten orientiert. Die Erschließungsstraße „Kippinger Straße“ begrenzt die Grundstücke nach Westen.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

Gemeinde:	Stadt Hückelhoven
Gemarkung:	Rurich
Flur:	3
Flurstück:	42, 144

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund. Die Gebäude auf Flurstück Nr. 144 sind nicht unterkellert. Dieses Merkmal ist für das Gebäude auf dem Flurstück Nr. 42 nicht bekannt. Es wurde keine Baugrunduntersuchung im Rahmen des Gutachtens durchgeführt. Über den Grundwasserstand können keine Angaben gemacht werden.

4 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich im Bereich der Gebäude durch eine überwiegend ebene Grundstücksfläche aus. Das umgebende Gelände steigt nach Osten hin leicht an.

5 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BbodSchG) vom 17. April 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Es liegt eine Auskunft des Kreises Heinsberg vom 03.06.2024 vor. Hiernach besteht für das Bewertungsobjekt kein Altlastenverdacht. Es sind **keine** Altlasten oder Altstandorte im Altlastenkataster verzeichnet.

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

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MD) 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.

Die Grundstücke werden von der Straße „Kippinger Straße“- einer öffentlichen Straße - aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Wasser, Strom) über diese Straße verläuft. Die Kanalanschlüsse der Grundstücke liegen in zur Straße „Kippinger“. Die Straße „Kippinger Straße“ ist wenig bis normal befahren. Im Bereich des Grundstücks sind beidseitig Gehwege entlang der Straße angelegt. Straßenbeleuchtung und Parkmöglichkeiten sind vorhanden.

Der Zugang zum Wohnhaus „Kippinger Straße 10“ erfolgt direkt von der Straße aus. Die Zufahrt zur Garage ist von „Kippinger Straße“ aus möglich.

Das Grundstück „Kippinger Straße 14“ hat weder einen eigenen Hauszugang noch eine Zufahrtsmöglichkeit auf das Grundstück.

7 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft der Stadt Hückelhoven vom 04.06.2024 liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, weswegen die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist:

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Tab.-Nr. 03					
PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß §34 BauGB					
Nr.	Planungsrechtliches Kriterium		Bestandssituation	Übereinstimmung	
				ja	nein
1.	Gebietscharakter Flächennutzungsplan	Dorfgebiet MD	Dorfkern, überwiegend Wohnnutzungen	X	
2.	Gebietscharakter Umgebung (§34)	Wohnhäuser, 2 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise; Hausreihen	Wohnhaus, Wohnhausteil, zweigeschossig, beidseitig angebaut, gewachsene Struktur	X	
3.	Gestaltungssatzung vorhanden				X
4.	Lage im Wasserschutzgebiet				X
5.	Lage im Naturschutzgebiet				X

Erläuterung:

Die volle Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht. Die umliegende Bebauung ist uneinheitlich gestaltet. Es überwiegt eine Bebauung in geschlossener Bauweise.

8 Augenblickliche Nutzung

Die beiden Flurstücke Nrn. 42 und 144 sind mit Wohnhäusern bzw. Teilen von Wohnhäusern mit zahlreichen Nebenanlagen (Erweiterungen, Anbauten, Nebengebäude) bebaut.

9 Erweiterungsmöglichkeiten der heutigen Nutzung

Die bestehenden baulichen Anlagen nutzen die durch die zur Verfügung stehende bebaubare Grundstücksfläche vollständig aus. Änderungen, Erweiterungen oder eine zusätzliche Neu- / oder Ersatzbebauung sind unter Berücksichtigung des Einfügegebots des §34 BauGB möglich. Eine entsprechende Bauvoranfrage könnte einem Bietinteressenten über die Erweiterungsmöglichkeiten Klarheit verschaffen.

10 Genehmigungssituation (nur Flurstück 144)

Die verfügbaren Bauunterlagen für die beiden Grundstücke sind nur sehr dürftig. Nur für die Hausnummer 10 (Flurstück 144) war eine Akte verfügbar, die einen Bauantrag aus dem Jahr 1952 enthielt. Zwischenzeitlich hat sich die Bebauung des Grundstücks maßgeblich geändert. Jüngere Genehmigungen sind nicht vorhanden, was darauf hindeutet, dass

- die Wohnhauserweiterung (Kücheneinbau, Badezimmer)
- der Ausbau eines Stallteils (Heizungsraum)
- der Einbau einer Ölheizung inkl. Öltank (ohne Lüftungseinrichtung, ohne Sicherheitstür)
- der Ausbau eines Anbaus (heute Esszimmer)
- die Errichtung einer Garage (Massivgarage)
- die Errichtung Garagenanbaus (leichte Konstruktion, schuppenartig)
- die erfolgte Grundstücksteilung und die bauliche Trennung innerhalb des bestehenden Wohnhauses auf der heutigen Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nrn. 144 und 145

ohne Nutzungsänderungsantrag / Baugesuch sowie teilweise in Eigenleistung und ohne behördliche Genehmigung vorgenommen wurden.

In Kapitel E 11 werden die zu erwartenden Kosten für die Nachgenehmigung geschätzt.

Achtung:

Diese Wertermittlung kann die voraussichtlichen Kosten einer nachträglichen Legalisierung der vorliegenden heutigen Grundstücksnutzung **nicht vollständig** angeben. Die zu berücksichtigenden Merkmale sind zu komplex, die zu beteiligenden Behörden (Baubehörden, Stadtverwaltung, etc.) könnten nicht vorhersehbare Auflagen und Bedingungen an eine Genehmigung stellen, die wiederum in Kosten für bauliche Eingriffe, Rückbauten, Nachrüstungen, Ertüchtigungen usw. resultieren.

Der hier ermittelte Wert gilt ohne Berücksichtigung dieser ermessensabhängigen Kosten für Auflagen und Genehmigungsbedingungen! Jeder Bieter sollte entsprechende eigene Rückbehalte bei seinem Gebot kalkulieren!

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 Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hückelhoven am 05.06.2024 mitgeteilt, dass zulasten des Flurstücks Nr. 144 **keine** Baulast vorhanden ist. Für das Flurstück Nr. 42 ist **eine** Baulast eingetragen (Verzeichnis von Rurich, Blatt-Nr. 10). Dabei handelt es sich um eine Vereinigungsbaulast, deren Wirkung die beiden Flurstücke Nr. 41 und 42 zu einem (baurechtlich so zu behandelnden) Grundstück zusammenführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Baulasten im Rahmen einer Baugenehmigung für einen Anbau oder ein Nebengebäude, deren Grundflächen sich über beide Flurstücke erstrecken, entstanden. Die Baulast ist somit in der heutigen Bebauung aufgegangen und damit in der Regel wertneutral.

1.2 Wohnungsbindung

Es liegt keine öffentliche Bindung wegen öffentlicher Fördergelder vor, was die Stadt Hückelhoven am 05.06.2024 schriftlich mitteilte.

1.3 Abgabenrechtliche Situation

Die Stadt Hückelhoven teilte mit Auskunft vom 19.06.2024 mit, dass die Grundstücke an der Straße „Kippinger Straße“ liegen, deren Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB **fertiggestellt sind**. Ein Erschließungsbeitrag im Sinne des BauGB fällt somit nicht mehr an. Ein Straßenausbau nach § 8 KAG ist zurzeit **nicht geplant**. Sonstige offene ortsübliche Beiträge sind hier nicht bekannt. Leistungen für die Grundstücksentwässerung nach Landes- und Ortsrecht **fallen nicht mehr an**.

Die Grundstücke **sind** an den Straßenkanal **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 (Kostenerstattungsbeiträge)
- Ablösebeiträge 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. 155 im Grundbuch von Rurich geführt.

Blatt 155

Tab.-Nr. 04		
GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS		
Amtsgericht Erkelenz	Grundbuch von Rurich	Blatt 155

BESTANDSVRZEICHNIS						
Nr.	Laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	1	Rurich	3	42	Gebäude- und Freifläche	97 m ²
2					Kippinger Straße 14	
3	2	Rurich	3	144	Gebäude- und Freifläche	565 m ²
4					kippinger Straße 10	

Abteilung II			
Nr.	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Erkelenz, 3 K 22/23).
2			Eingetragen am 07.03.2024

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk keine weitere Grundstücksbelastung.

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 den Zuschlag 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 Grundstück „Kippinger Straße 14“

1.1 Baubeschreibung

Über das Baujahr des Gebäudes ist keine Information vorhanden. Der Zutritt wurde verweigert. Laut Eigentümer handelt es sich um übereinanderliegende Zimmer seitlich eines inneren Flures, der zum Nachbargrundstück gehört. Damit hat dieser Hausteil keinen eigenständigen Zugang von der Straße. Es ist unklar, wie es zu dieser Gebäude- / Eigentumssituation kommen konnte.

1.2 Erschließung

Über die innere Erschließung waren keine Rückschlüsse möglich, weil eine Besichtigung nicht gestattet wurde. Baulich sind die über der Flurstücksfläche Nr. 42 liegenden Räume vermutlich dem Wohnhaus Nr. 12 zuzuordnen und nur von dort zugänglich. Ob sie auch durch die Eigentümer / Nutzer des Nachbarflurstück Hausnummer 12 genutzt werden, konnte nicht festgestellt werden. Angeblich sind die Räume verschlossen und werden seit Jahrzehnten nicht genutzt.

1.3 Aufteilung

Unbekannt.

1.4 Funktionale Merkmale

Unbekannt.

1.5 Zusammenfassung

Die heute sehr verwirrende Eigentums- und Aufteilungssituation (siehe Seite 6, 7, 8) entstand wohl vor dem Hintergrund einer ehemals homogenen Eigentümerschaft. Durch Generationenwechsel, Erbschaft, Schenkung und Abverkauf an Dritte ohne Berücksichtigung der zuvor erforderlichen bauordnungsrechtlich erforderlichen Maßnahmen und Genehmigungen kommt es zu dieser heute kaum überschaubaren Situation.

Für das hier zu bewertende Flurstück Nr. 42 ergeben sich neben der aus heutiger Sicht sehr einfachen Bauweise des Teilgebäudes hochproblematische rechtliche Gegebenheiten (Nutzungsrechte, Abgeschlossenheit, Bauwerke auf Nachbargrundstücken (Überbau), usw., deren Umfang aufgrund der nicht gestatteten Innenbesichtigung nicht geklärt werden konnte.

2 Grundstück „Kippinger Straße 10“

2.1 Baubeschreibung

Das zweigeschossige, nicht unterkellerte Wohnhaus mit Satteldach wurde vermutlich vor oder um 1900 als Fachwerkhhaus erbaut. Zumindest ist die Errichtung einer neuen Straßenfassade aus einem Bauantrag von 1952 aktenkundig. Der heute noch zu erkennende Anbau, der seinerzeit hinzugefügt wurde, gehört heute nur noch in der Breite der Tordurchfahrt zum Grundstück Hausnummer 10. Der rechte Teil des Anbaus gehört heute zum Grundstück „Kippinger Straße 8“. Es ist unklar, wie es zu dieser Gebäude- / Eigentumssituation kommen konnte, denn laut Vermessungsriß von 1947 waren seinerzeit - also 1952 - die heutigen Flurstücke 144 und 145 bereits vorhanden.

Der Bauantrag aus dem Jahr 1952 zeigt im Gegensatz dazu die Darstellung einer zusammenliegenden Fläche unter der Flurstücksnummer 829/354. Der Bauantrag wurde demnach für eine Gebäudegruppe auf einem zusammenhängenden Flurstück genehmigt, obwohl laut Vermessungsriß bereits zwei mit ihrer heutigen Form identische Flurstücke vorhanden waren.

Nachträglich wurde dann eine Eigentumsübertragung entsprechend der heutigen Flurstücke durchgeführt. Die Übertragung des Flurstücks in das Bestandsverzeichnis erfolgte 2008, was vermutlich im Rahmen einer Erbschaft oder Schenkung erfolgte.

Weitere, ursprünglich als Nebengebäude genutzte Gebäudeteile wurden zu Wohnraum umgewandelt. So entstand auf Flurstück Nr. 144 im Bereich eines Schuppenanbaus eine Küche, ein Badezimmer, ein Heizungsraum und ein weiterer Wohnraum (Esszimmer). Eine Garage wurde errichtet. Diese Maßnahmen waren allesamt genehmigungspflichtig. Keine der Maßnahmen wurde den Baubehörden angezeigt. Somit sind sie als ungenehmigte Schwarzbauten zu betrachten. Falls im Rahmen der Eigentumsübertragung und Aufteilung des ursprünglichen Wohnhauses im Jahr 2008 die Grenzbauteile (Wände, Dach) hinsichtlich der Erfordernisse der Bauordnung NRW ertüchtigt wurden, fehlen diese Nachweise zumindest für das hier bewertete Flurstück 144.

2.2 Zusammenfassung

Die heute sehr verwirrende Eigentums- und Aufteilungssituation (siehe oben und auf Seite 6, 7, 8) entstand wohl vor dem Hintergrund einer ehemals homogenen Eigentümerschaft. Durch Generationenwechsel, Erbschaft, Schenkung und Abverkauf an Dritte ohne Berücksichtigung der zuvor erforderlichen bauordnungsrechtlich erforderlichen Maßnahmen und Genehmigungen kommt es zu dieser heute kaum überschaubaren Situation.

Für das hier zu bewertende Flurstück ergeben sich neben der aus heutiger Sicht teilweise sehr einfachen Bauweise des Obergeschosses und Ausstattung problematische rechtliche Gegebenheiten, die aus hiesiger Sicht nur durch eine nachträgliche Genehmigung mit der damit verbundenen Bestandsaufnahme und Planung bereinigt werden können.

3 Ausstattung

3.1 „Kippinger Straße 10“

Tab.-Nr. 05.1							
AUSSTATTUNGSSTANDARD WOHNHAUS (gemäß Anlage 4, Teil III, 1. ImmwertV)							
Nr.	Kostengruppe	Beschreibung	Standardstufe (SUMME 1,0)				
			1	2	3	4	5
1.	Aussenwandkonstruktion Wärmedämmung, Gestaltung	zweischaliges Mauerwerk, Klinkerfassade, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	einfache Betondachsteine, nicht zeitgemäße Dämmung		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Zweifachverglasung, Kunststofffenster, teilweise einfach verglaste Holzfenster im Erdgeschoss, uneinheitliche Außentüren		0,40	0,60		
4.	Innenwände und Innentüren	tragende Wände in Mauerwerk, Fachwerkkonstruktionen im Obergeschoss, Innenputz, leichte Türen in Holzzargen		0,50	0,50		
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken, Holzwangentreppe		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	Fliesenböden im Erdgeschoss, Dielen oder Spanplattenböden mit Teppich- oder PVC-Belägen im Obergeschoss		0,50	0,50		
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	einfache bis mittlere Ausstattung		1,00			
8.	Heizung, Wärmeerzeuger Raumheizflächen	Ölzentralheizung, Stahlblechtank, Kompaktheizkörper		0,50	0,50		
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	zeitgemäße, mittlere Ausstattung im Erdgeschoss, wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen im Obergeschoss		0,50	0,50		

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

3.2 Ausstattung („Kippinger Straße 14“)

Tab.-Nr. 05.2							
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	zweischaliges Mauerwerk, Klinkerfassade, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz		1,00			
2.	Dächer und Dachbeläge Wärmedämmstandard der Dachflächen	einfache Betondachsteine, nicht zeitgemäße Dämmung		1,00			
3.	Fenster und Außentüren Verglasungen	Zweifachverglasung, Kunststofffenster		1,00			
4.	Innenwände und Innentüren	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)		1,00			
5.	Deckenkonstruktion und Treppen	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)		1,00			
6.	Fußböden, Bodenbeläge in Wohnräumen	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)		1,00			
7.	Sanitäre Einrichtungen Ausstattung der Nassräume	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)		1,00			
8.	Heizung, Wärme- erzeuger Raumheiz- flächen	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)		1,00			
9.	Elektroausstattung Medienanschlüsse Lüftungsanlage	einfache bis mittlere Ausstattung (Annahme)		1,00			

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

4 Baujahr

Das Einfamilienhaus „Kippinger Straße 10“ wurde vermutlich um 1900 errichtet. Der 1947 fortgeschriebene Vermessungsriss zeigt bereits ein bestehendes Wohnhaus. Es handelt es sich im Kern um eine Fachwerkkonstruktion mit zwischenzeitlich veränderter Straßenfassade und mehreren baulichen Änderungen im Erdgeschoss.

Das Einfamilienhaus „Kippinger Straße 14“ wurde vermutlich vor 1900 errichtet. Der 1947 fortgeschriebene Vermessungsriss zeigt bereits ein bestehendes Wohnhaus. Sehr wahrscheinlich handelt es sich im Kern – ähnlich wie beim Grundstück „Kippinger Straße 10“ – um eine Fachwerkkonstruktion mit zwischenzeitlich veränderter Straßenfassade. Ohne Innenbesichtigung / Bauakte ist hier jedoch keine sichere Aussage möglich, weswegen für die Zwecke der Wertermittlung nur Annahmen getroffen werden können.

5 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.

6 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungstichtag 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.

7 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.

² Grundstücksmarktbericht 2024; GAA Kreis Heinsberg, S. 58

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.

7.1 Modernisierungsgrad „Kippinger Straße 10“

Tab.-Nr. 06.1								
PUNKTRASTERMETHODE ZUR BESTIMMUNG DER RESTNUTZUNGSDAUER BEI MODERNISIERTEN GEBÄUDEN								
Nr.	Modernisierungselemente & Einzelmaßnahmen	Anteil		Jahr der Modernisierung*	Regel-Lebensdauer	Rest-Lebensdauer	max. Punkte	gewogene Punkte
		Element	Gesamt					
1.	Dacherneuerung (Deckung, Dichtung)						4,00	0,00
	Einbau / Verbesserung WD							
	Innenbekleidung, Dampfsperre							
2.	Rahmen und Flügel	80%	0,45	2008	40	60%	2,00	0,96
	Verglasung	80%	0,45	2008	40	60%		
	Außentür	66%	0,10	2008	60	73%		
3.	Stromleitungen, Verteilung, Schalter, Dosen	50%	0,50	2008	40	60%	2,00	0,42
	Wasserleitungen, Abwasserleitungen	20%	0,50	2008	40	60%		
	Gasleitungen, sonstige							
4.	Heizungskessel (Speicher)						2,00	0,41
	Brenner							
	Raumheizflächen & Leitungsnetz	100%	0,30	2008	50	68%		
5.	Wärmedämmung Außenwand						4,00	0,00
6.	Badmodernisierung Objekte	30%	0,30	2024	40	100%	2,00	0,60
	Badmodernisierung Armaturen	30%	0,20	2024	40	100%		
	Badmodernisierung Oberflächen	30%	0,50	2024	40	100%		
7.	Innenausbau / Bodenbeläge	60%	0,50	2008	60	73%	2,00	0,80
	Innenausbau / Wandbekleidungen	60%	0,25	2008	40	60%		
	Innenausbau / Deckenbekleidungen	60%	0,25	2008	40	60%		
8.	Verbesserung d. Grundrissgestaltung						2,00	0,00
	Beseitigung von Funktionsmängeln							
							20,00	3,19

MODERNISIERUNGSGRAD				
0 - 1 Punkt	2 - 6 Punkte	7 - 10 Punkte	11 - 15 Punkte	16 -20 Punkte
nicht modernisiert	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung	mittlerer Modernisierungsgrad	überwiegend modernisiert	umfassend modernisiert

7.2 Modernisierungsgrad „Kippinger Straße 14“

Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung kann hier keine Modernisierung festgestellt / unterstellt werden. Es werden **2 Modernisierungspunkte** vergeben, weil ganz offensichtlich Kunststofffenster eingebaut und die Straßenfassade der der angrenzenden Grundstücke angeglichen wurde.

7.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die folgenden Tabellen zeigen die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude.

Tab.-Nr. 06.2			
RESTNUTZUNGSDAUER			
Nr.		Flurstück Nr. 144	Flurstück Nr. 42
1.	Baujahr des Gebäudes	1900	1900
2.	Jahr des Qualitätsstichtags	2024	2024
3.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
4.	Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer	0 Jahre	0 Jahre

MODIFIZIERTE RESTNUTZUNGSDAUER WEGEN MODERNISIERUNG			
Nr.		Flurstück Nr. 144	Flurstück Nr. 42
1.	Gebäudealter zum Qualitätsstichtag	> 100 Jahre	> 100 Jahre
2.	Modernisierungsgrad	3 Punkte	2 Punkte
3.	Modifizierte Restnutzungsdauer	20 Jahre	15 Jahre

8 Art und Zweckbestimmung der baulichen Anlagen

8.1 Wohnfläche „Kippinger Straße 10“

Die Größe der Wohnfläche konnte in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt werden. Dazu wurde während des Ortstermins ein Grobmaß angefertigt.

Tab.-Nr. 07.1				
WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV)				
Nr.	Raum	Geschoss		Fläche (Aufmaß)
1.	Diele	Erdgeschoss		7,60 m ²
2.	Wohnzimmer	Erdgeschoss		23,10 m ²
3.	Küche	Erdgeschoss		8,90 m ²
4.	Badezimmer	Erdgeschoss		5,80 m ²
5.	Esszimmer	Erdgeschoss		12,70 m ²
6.	Flur 1	Obergeschoss		5,00 m ²
7.	Flur 2	Obergeschoss		5,00 m ²
8.	WC	Obergeschoss		2,50 m ²
9.	Schlafzimmer 1	Obergeschoss		10,20 m ²
10.	Schlafzimmer 2	Obergeschoss		8,60 m ²
11.	Schlafzimmer 3	Obergeschoss		13,40 m ²
SUMME				gerundet 103,00 m²

8.2 Nutzflächen („Kippinger Straße 10“)

Tab.-Nr. 07.2			
NUTZFLÄCHE (gemäß DIN 277)			
Nr.	Raum	Geschoss	Fläche brutto
1.	Heizungsraum	Erdgeschoss	13,70 m ²
2.	Lagerraum	Erdgeschoss	13,20 m ²
3.	Lagerraum	Obergeschoss	23,80 m ²
4.	Garage		13,00 m ²
5.	Anbau Garage		6,00 m ²
Summe Nutzfläche			gerundet 70,00 m²

8.3 Wohnfläche „Kippinger Straße 14“

Die Größe der Wohnfläche konnte nicht ermittelt werden. Unklar ist auch ob im Anbau, der auf den Luftbildern zu erkennen ist, weitere Wohnflächen vorhanden sind.

8.4 Nutzflächen im Gebäude („Kippinger Straße 14“)

Die Größe der Nutzfläche konnte nicht ermittelt werden.

9 Bruttogrundfläche der Gebäude

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.

9.1 „Kippinger Straße 10“

Tab.-Nr. 08.1							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN KIPPINGER STRASSE 10							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus Hausnr. 10	3.32	Erdgeschoss	68,0 m ²			68,0 m ²
			Obergeschoss	63,0 m ²			63,0 m ²
			Dachgeschoss	63,0 m ²			63,0 m ²
2.	Wohnhaus, Erweiterung	2.22	Erdgeschoss, Erweiterung	28,0 m ²			28,0 m ²
			Dachgeschoss, Erweiterung	28,0 m ²			28,0 m ²
3.	Anbau	2.23	Erdgeschoss, Anbau	15,0 m ²			15,0 m ²
				265 m ²			265 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	3.32	194,0 m ²
2.	2.22	56,0 m ²
3.	2.23	15,0 m ²

9.2 „Kippinger Straße 14“

Tab.-Nr. 08.2							
BRUTTOGRUNDFLÄCHEN KIPPINGER STRASSE 14							
Nr.	Bauteil	Typ (NHK 2010)	Geschoss	BGF			
				Bereich a	Bereich b	Bereich c	BGF
1.	Wohnhaus Hausnr. 14	3.32	Erdgeschoss	22,0 m ²			22,0 m ²
			Obergeschoss	22,0 m ²			22,0 m ²
			Dachgeschoss	22,0 m ²			22,0 m ²
2.	Wohnhaus, Erweiterung	2.13	Erdgeschoss, Erweiterung	23,0 m ²			23,0 m ²
			Obergeschoss, Erweiterung	23,0 m ²			23,0 m ²
3.	Anbau	1.23	Erdgeschoss, Anbau	9,0 m ²			9,0 m ²
				121 m ²			121 m ²

Berechnung in Anlehnung an die DIN 277, 2005

BRUTTOGRUNDFLÄCHEN NACH GEBÄUDETYP (NHK 2010)		
Nr.	Typ (NHK 2010)	Summe der BGF
1.	3.32	66,0 m ²
2.	2.13	46,0 m ²
3.	1.23	9,0 m ²

10 Außenanlagen

10.1 „Kippinger Straße 10“

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

Grünflächen

Die einfachen Außenanlagen (Rasenflächen, Beete) sind in normalem Zustand.

Befestigte Flächen

Es ist eine befestigte Hoffläche (Betonfläche) hinter den Gebäuden vorhanden.
Die Zufahrt (Durchfahrt zur Garage) von der Straße ist betoniert.

Einfriedungen

Es sind verschiedene Grundstückseinfriedungen (Mauern, Drahtzäune, Hecken) vorhanden.

10.2 „Kippinger Straße 14“

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zu Außenanlagen und Nebengebäuden gemacht werden.

11 Besondere Anlagen oder Einbauten

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

11.1 „Kippinger Straße 10“

- Hoffläche hinter dem Wohnhaus
- Durchfahrt / Einfahrt
- Schuppen hinter der Garage
- Vordach über der Tordurchfahrt
- Dachflächenfenster
- Sat-Anlage

11.2 „Kippinger Straße 14“

- Hoffläche hinter dem Wohnhaus
- Gartenhaus
- Überdachung vor Gartenhaus
- Sat-Anlage

12 Bau und Unterhaltungszustand

12.1 „Kippinger Straße 10“

Der Bauzustand ist sehr uneinheitlich. Neben sanierten Wohnräumen im Erdgeschoss gibt es renovierungsbedürftige Obergeschossräume, Räume mit unzureichender Dämmung oder Lüftung sowie Bereiche, die nur sehr provisorisch und in Eigenleistung ausgebaut wurden. Im Obergeschoss wurde der Innenausbau eines WCs nicht abgeschlossen. Es wird unterstellt, dass Brandschutzmaßnahmen für eine Nachgenehmigung erforderlich werden. So z.B. ist der Heizungsraum entsprechend zu den direkt angrenzenden Wohnräumen abzuschließen und die Gebäudetrennwand des südlichen Schlafzimmers zum Nachbargebäudeteil in erforderlicher Brandschutzqualität auszubilden.

Schließlich ist die Nachgenehmigung der baulichen Veränderungen der letzten Jahrzehnte anzustreben, um zukünftige / weitergehende Sanierungsmaßnahmen genehmigen lassen zu können. Es erfolgt eine Schätzung der Kosten zur Erlangung einer Nachgenehmigung der heute vorliegenden Nutzung anhand üblicher Honorare und Leistungen sowie der anfallenden Genehmigungsgebühren. Die entsprechenden Kosten für

- Vermessungstechnisches Aufmaß und Bestandspläne
- Bauantragspläne mit Darstellung der ungenehmigten Bauteile
- Bauantragsunterlagen mit Flächenermittlungen, Wohnflächen, Baubeschreibung
- Leistungen der Tragwerksplanung (nachträgliche Statik, Prüfstatiker etc.)
- Wärmeschutznachweis
- Genehmigungsgebühren

sind wertmindernd zu berücksichtigen.

Nicht enthalten sind die im Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörden liegenden Auflagen und Nachrüstungsforderungen als Bedingung zur Genehmigung der heutigen Grundstücksnutzung. An dieser Stelle sei der Hinweis gegeben, dass Umfang und Kosten solcher Nachforderungen von der Kompromissbereitschaft aller Beteiligten abhängen und im Voraus nicht abschätzbar sind.

Es sind gem. GEG 2024 Ertüchtigungsmaßnahmen erforderlich. Die obersten Geschossdecken (Speicherböden) in überwiegend beheizten Aufenthaltsräumen sind ungedämmt. Die Heizungsanlage ist älter als 30 Jahre und auszutauschen. Die Verteilungen / Installationen im Heizungsraum sind zu dämmen und eine verordnungskonforme Be- und Entlüftung des Heizraums herzustellen.

12.2 „Kippinger Straße 10“

Aufgrund der nicht gestatteten Innenbegehung kann der Instandsetzungsbedarf nicht beschrieben oder zweifelsfrei geschätzt werden. Für dieses Risiko wird stattdessen ein Abschlag von 25% des Gebäudezeitwerts wertmindernd berücksichtigt.

Zusammenfassung

Tab.-Nr. 09			
ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN			
Nr.	Massnahme	Flurstück 144	Flurstück 42
1.	Renovierung Obergeschoss	-5.000,00 €	Pauschal 25 % des Gebäudezeitwerts
2.	Restarbeiten WC Obergeschoss	-5.000,00 €	
3.	Brandschutzwand zum Nachbarhaus (OG, DG)	-5.000,00 €	
4.	Allgemeiner Reparatur- und Wartungsbedarf	-5.000,00 €	
SUMME		-20.000,00 €	-6.764,86 €
KOSTEN FÜR NACHRÜSTUNGEN GEMÄSS GEG 2020			
1.	Austausch Heizkessel und Speicher, neue Verteilung, Entlüftung	-10.000,00 €	k. A.
2.	Nachrüstung obere Geschossdecke(n)	-5.000,00 €	k. A.
SUMME		-15.000,00 €	
KOSTEN FÜR NACHTRÄGLICHE GENEHMIGUNG			
1.	Bauantrag, Kosten für Architekt, Statiker, Vermesser, Bauphysiker	-7.000,00 €	k. A.
2.	Genehmigungsgebühren	-2.000,00 €	k. A.
SUMME		-9.000,00 €	

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.

13 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des 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 Wärme- 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.

13.1 Kippinger Straße 10“

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Die Fassaden sind ungedämmt.
- Die Dachflächen sind nur geringfügig gedämmt.
- Die obersten Geschossdecken (über Wohnräumen) sind ungedämmt
- Die Fenster sind überwiegend isolierverglast.
- Das Gebäude wird mit einem Ölkessel beheizt (austauschpflichtig)
- Die Installationen im unbeheizten Keller sind nicht ausreichend gedämmt.

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

13.2 Kippinger Straße 10“

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung können keine Angaben zum Wärmeschutzstandard oder zum gesetzlich geforderten Nachrüstungsbedarf gemacht werden.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

1.1 „Kippinger Straße 14“

Insbesondere für das Flurstück Nr. 42, Kippinger Straße Hausnummer 14, kann nur ein theoretischer Verkehrswert ermittelt werden. Das Gebäude ist nur über Nachbargrundstücke zugänglich und Teile der aufstehenden Gebäude wurden von Dritten errichtet. Die angebauten Nebenanlagen und der rückwärtige Grundstücksteil werden zumindest unter Ausschluss des Schuldners von Dritten genutzt. Weil eine Innenbesichtigung nicht gestattet wurde, konnte kein aktueller Zustand des Gebäudeteils festgestellt werden. Auch kann keine Beseitigung des Gebäudeteils unterstellt werden (Liquidationswert), weil nicht geklärt werden konnte, ob dies technisch überhaupt möglich wäre. Die Gebäudeteile (Flurstücke Nrn. 41 und 42) sind vermutlich konstruktiv zusammenhängend.

Die durch Dritte (Nachbarn) eingebrachten Bauteile (Anbauten, Hofflächen, Nebengebäude, etc.) können aufgrund der nicht ermöglichten Ortsbesichtigung wertmäßig nicht erfasst werden.

Bereits bei dem Versuch, das Flurstück Nr. 42 nach Zuschlag im Rahmen der Zwangsversteigerung nutzen zu wollen, werden sich dem Bieter Hindernisse zeigen. Die Lösung wäre die Vermietung des Grundstücks an den Nachbarn, der zumindest das rückwärtige Grundstück und vermutlich Teile der Anbauten bereits heute nutzt. Das Risiko rechtlicher Auseinandersetzungen für den Fall einer flurstücksgenauen Abtrennung des Gebäudes und Nutzung durch einen zuschlagerhaltenden Dritten mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks kann im Rahmen dieser Wertermittlung nicht erörtert werden. Hier kann nur eine grobe Schätzung des Substanzwerts der aufstehenden Gebäude (-teile) vorgenommen werden, weil durch die nicht genehmigte Besichtigung nicht feststellbar war, ob die Gebäudeteile dem Schuldner oder dem Eigentümer des Nachbargrundstücks zuzurechnen sind. Zum Flurstück war keine Akte im Bauaktenarchiv vorhanden. Es wurde trotzdem nochmals bei den Baubehörden nachgeforscht, ob es entsprechende Planungen / Genehmigungen gab, die dem Eigentümer des Nachbargrundstücks zugeordnet wurden und deshalb keine Akte zum Flurstück vorhanden waren.

1.2 „Kippinger Straße 10“

Die Situation des Flurstücks Nr. 144 ist ähnlich problematisch. Hier wurde ein ehemals zusammenhängendes Gebäude nachträglich auf der Flurstücksgrenze in zwei Teile getrennt. Zumindest scheint die Trennung hier durch Verschluss von Verbindungstüren im Gebäude bzw. die Errichtung von Grenzmauern außerhalb der Gebäude baulich vollständig zu sein. Ob die Grenzbebauung jedoch den erforderlichen Brandschutz erfüllt und auch den ehemals durchgängigen Dachspeicher umfasst, ist ungeklärt, weil z.B. vom Bewertungsgrundstück kein Zugang zum Dachspeicher möglich war. Die Dachfläche ist über der Flurstücksgrenze durchgehend. Gebäude und Grundstücksnutzung wurden seit der Baugenehmigung von 1952 mehrfach verändert; Nebengebäude wurden zu Wohnraum ausgebaut, eine Garage wurde errichtet.

-> **Wertermittlung beider Grundstücke durch Sachwertverfahren gemäß ImmowertV**
(aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung nur sehr grob schätzbar)

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.

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

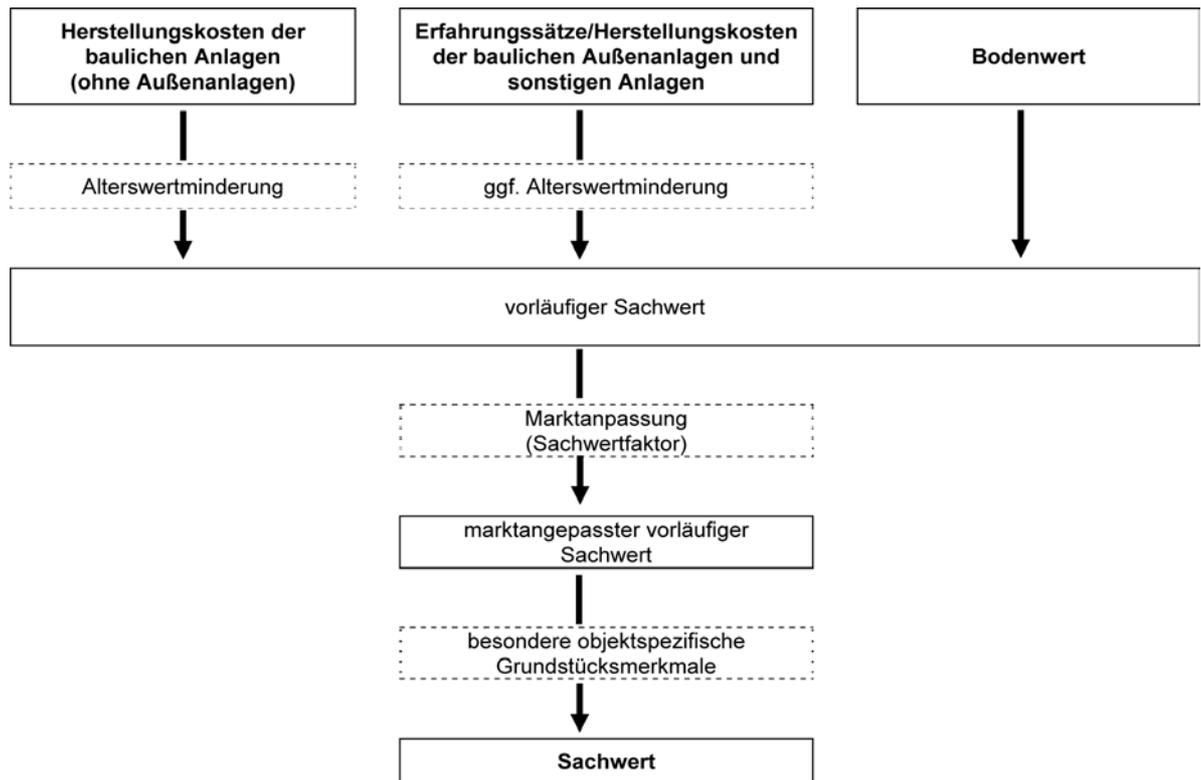
Im Sachwertverfahren ist der **vorläufige Sachwert** durch Bildung der Summe aus

- 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.

1 Herstellungskosten der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)

1.1 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 4, II ImmowertV), 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.

1.2 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).

1.3 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 verwendeten Materialien und der Bauausführung, die energetischen Eigenschaften sowie solche Standardmerkmale, die für die jeweilige Nutzungs- und Gebäudeart besonders relevant.

1.4 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.³

1.5 Korrektur wegen Baupreisentwicklung

Laut dem letzten Bericht des Statistischen Bundesamts sind die Baupreise seit dem Jahr 2010 (Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten) bis zum Wertermittlungsstichtag gestiegen, was nach Umrechnung auf das heutige Preisniveau zu einem Index von **182,6** führt.

³ 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 Bodenwertermittlung

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.

3 Bodenrichtwert für Bauland

Laut BORIS.NRW gibt es in der Nähe der Bewertungsgrundstücke einen (zonalen) Bodenrichtwert von 135,00 €/m². Der Bodenrichtwert Nr. 20017 bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

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

Der zonale Richtwert (Nr. 20017) stimmt mit der Lage der Bewertungsgrundstücke überein und wird als lagetypisch berücksichtigt.

4 Anpassung des Bodenrichtwerts

Die Bewertungsgrundstücke sind in geschlossener Bauweise bebaut und stimmen damit in diesem Merkmal nicht mit einem für die Feststellung von Bodenrichtwerten typischen Normgrundstück überein. Die geschlossene Bauweise führt üblicherweise zu einer höheren Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, weil keine seitlichen Bauweise zu beachten sind. Es wird eine moderate Erhöhung des Bodenrichtwerts um 10% (Faktor 1,1) unterstellt, um diese Merkmalsabweichung zu berücksichtigen. Flurstück Nr. 144 ist mit rund 45 m tiefer als das Richtwertgrundstück. Diese Teilfläche des Grundstücks ist gem. Grundstücksmarktbericht⁴ als Gartenlandfläche mit einem Faktor von 0,10-0,15 des Bodenrichtwerts für Bauland zu bewerten. Im vorliegenden Fall wird ein Faktor von 0,10 berücksichtigt.

⁴ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Kreis Heinsberg, S. 27

Tab.-Nr. 10.2			
MODIFIZIERTER BODENRICHTWERT			
Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts)			
1.	Vergleichswert		135,00 €/m ²
2.	Umrechnungsfaktor Bauweise	Offen <-> geschlossen	1,10
3.	Umrechnungsfaktor	Gartenlandteilfläche	0,10
4.	Modifizierter Bodenrichtwert	Bauland	148,50 €/m²
5.	Modifizierter Bodenrichtwert	Gartenland	13,50 €/m²

5 Einstufung des Grundstücks nach Lagefaktoren

Der Wohnlage des Wohnhausgrundstücks lässt sich als „mittel“ bezeichnen. Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage in einem dörflich-ländlichen Kontext.

6 Feststellung des Bodenwertes

Tab.-Nr. 10.3							
BODENWERTBERECHNUNG							
Bewertungsgrundstück							
Nr.	Flurstück	Erschließungs- zustand	Grundstücks- zone	Fläche(nanteil)	Bodenrichtwert	Modifizierter Bodenrichtwert	Bodenwert
1.	42	beitragsfrei	Bauland	97,00 m ²	135,00 €/m ²	148,50 €	14.404,50 €
"Kippinger Straße 14"							14.404,50 €
2.	144	beitragsfrei	Bauland	473,00 m ²	135,00 €/m ²	148,50 €	70.240,50 €
			Gartenland	92,00 m ²		13,50 €	1.242,00 €
"Kippinger Straße 10"							71.482,50 €

6.1 Zuweisung von Gebäudetypen – „Kippinger Straße 10“

Tab.-Nr. 11.1	
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)	
Hausnr. 10; Vorderhaus	
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps
1.	Art der Unterkellerung
2.	Dachform
3.	Nutzbarkeit des Dachraums
4.	Dachgeschoss
5.	Anzahl der Vollgeschosse
6.	Bauweise
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)	

Standardstufen				
1	2	3	4	5
545,00 €/m ²	605,00 €/m ²	685,00 €/m ²	840,00 €/m ²	1.050,00 €/m ²

Tab.-Nr. 11.2	
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)	
Hausnr. 10; Erweiterung	
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps
1.	Art der Unterkellerung
2.	Dachform
3.	Nutzbarkeit des Dachraums
4.	Dachgeschoss
5.	Anzahl der Vollgeschosse
6.	Bauweise
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)	

Standardstufen				
1	2	3	4	5
550,00 €/m ²	610,00 €/m ²	700,00 €/m ²	845,00 €/m ²	1.055,00 €/m ²

Tab.-Nr. 11.3				
NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)				Hausnr. 10; 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	einseitig angebaut		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				2.23
Standardstufen				
	1	2	3	4
	865,00 €/m ²	965,00 €/m ²	1.105,00 €/m ²	1.335,00 €/m ²
				5
				1.670,00 €/m ²

Tab.-Nr. 11.4				
EINORDNUNG GEBÄUDETYP (NHK 2010)				Hausnr. 10; Garage
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps			
1.	Art der Garage	Einzelgarage		
2.	Dachform	Flachdach		
3.	Zufahrt	ebenerdig		
4.	Bauweise	massiv		
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)				14.1
Standardstufen				
		3	4	5
		245,00 €/m ²	485,00 €/m ²	780,00 €/m ²

6.2 Zuweisung von Gebäudetypen – „Kippinger Straße 14“

Tab.-Nr. 11.5		NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)			Hausnr. 14; Vorderhaus
Nr.	Bestimmung des Gebäudetyps				
1.	Art der Unterkellerung				nicht unterkellert (Annahme)
2.	Dachform				Flachdach
3.	Nutzbarkeit des Dachraums				nicht nutzbar
4.	Dachgeschoss				nicht ausgebaut
5.	Anzahl der Vollgeschosse				ein Vollgeschoss
6.	Bauweise				freistehend / Reihenkopfhaus / Reihemittelhaus
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)					3.32
Standardstufen					
	1	2	3	4	5
	545,00 €/m ²	605,00 €/m ²	685,00 €/m ²	840,00 €/m ²	1.050,00 €/m ²

Tab.-Nr. 11.6		NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)			Hausnr. 14, Erweiterung
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 / Reihenkopfhaus / Reihemittelhaus
Gewählter Gebäudetyp (Anlage 4 Teil II, 1. ImmowertV)					2.13
Standardstufen					
	1	2	3	4	5
	625,00 €/m ²	695,00 €/m ²	800,00 €/m ²	965,00 €/m ²	1.205,00 €/m ²

Tab.-Nr. 11.7		NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN (NHK 2010)			Hausnr. 14, 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 €/m ²	1.025,00 €/m ²	1.180,00 €/m ²	1.420,00 €/m ²	1.775,00 €/m ²

6.3 Ermittlung der Kostenkennwerte – „Kippinger Straße 10“

Tab.-Nr. 11.8		ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS					Hausnr. 10; Vorderhaus	
Nr.	Baelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	139,15 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	90,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		0,40	0,60			11%	71,83 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	70,95 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	66,55 €/m ²
6.	Fußböden		0,50	0,50			5%	32,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	54,45 €/m ²
8.	Heizung		0,50	0,50			9%	58,05 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	38,70 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							622,68 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Bauebenenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

Tab.-Nr. 11.9								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Hausnr. 10; Erweiterung	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	140,30 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	91,50 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		0,40	0,60			11%	73,04 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	72,05 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	67,10 €/m ²
6.	Fußböden		0,50	0,50			5%	32,75 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	54,90 €/m ²
8.	Heizung		0,50	0,50			9%	58,95 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	39,30 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							629,89 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

Tab.-Nr. 11.10								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Hausnr. 10; Anbau	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	221,95 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	144,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		0,40	0,60			11%	115,39 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		0,50	0,50			11%	113,85 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	106,15 €/m ²
6.	Fußböden		0,50	0,50			5%	51,75 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	86,85 €/m ²
8.	Heizung		0,50	0,50			9%	93,15 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		0,50	0,50			6%	62,10 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							995,94 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

Tab.-Nr. 11.11								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Hausnr. 10; Garage	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
				3	4	5		
1.	Außenwände			1,00	0,00	0,00	30%	73,50 €/m ²
2.	Konstruktion			1,00	0,00	0,00	20%	49,00 €/m ²
3.	Dächer			1,00	0,00	0,00	15%	36,75 €/m ²
4.	Außentüren und Fenster			1,00	0,00	0,00	15%	36,75 €/m ²
5.	Fußböden			1,00	0,00	0,00	10%	24,50 €/m ²
6.	Sonstige Technische Ausstattung			1,00	0,00	0,00	10%	24,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							245,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

6.4 Ermittlung des Kostenkennwerte – „Kippinger Straße 14“

Tab.-Nr. 11.12								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Hausnr. 14; Vorderhaus	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	221,95 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	144,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	106,15 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	106,15 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	106,15 €/m ²
6.	Fußböden		1,00				5%	48,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	86,85 €/m ²
8.	Heizung		1,00				9%	86,85 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	57,90 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							965,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

Tab.-Nr. 11.13								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS							Hausnr. 14, Erweiterung	
Nr.	Bauelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	221,95 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	144,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	106,15 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	106,15 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	106,15 €/m ²
6.	Fußböden		1,00				5%	48,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	86,85 €/m ²
8.	Heizung		1,00				9%	86,85 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	57,90 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert							965,00 €/m²	
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

Tab.-Nr. 11.14								
ERMITTLUNG DES KOSTENKENNWERTS								Hausnr. 14, Anbau
Nr.	Baelement	Standardstufe					Wägungs- anteil	Zwischenergebnis
		1	2	3	4	5		
1.	Außenwände		1,00				23%	235,75 €/m ²
2.	Dächer		1,00				15%	153,75 €/m ²
3.	Außentüren und Fenster		1,00				11%	112,75 €/m ²
4.	Innenwände und -türen		1,00				11%	112,75 €/m ²
5.	Deckenkonstruktion und Treppen		1,00				11%	112,75 €/m ²
6.	Fußböden		1,00				5%	51,25 €/m ²
7.	Sanitäreinrichtungen		1,00				9%	92,25 €/m ²
8.	Heizung		1,00				9%	92,25 €/m ²
9.	Sonstige Technische Ausstattung		1,00				6%	61,50 €/m ²
Ergebnis: (gewogener) Kostenkennwert								1.025,00 €/m²
Die Kostenkennwerte enthalten die objekttypischen Baunebenkosten und die gesetzliche Mehrwertsteuer (KG 300-700 DIN 276)								

6.5 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 des Ausbaugrads zur Anwendung.

Tab.-Nr. 11.15					
ANPASSUNG DES KOSTENKENNWERTS					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Kostenkennwert (NHK 2010)	Angepasster Kosten- kennwert	Faktor Durchfahrt	Faktor Lager- nutzung
1.	Hausnr. 10; Vorderhaus	623 €/m ²	560 €/m ²	0,90	1,00
2.	Hausnr. 10; Erweiterung	630 €/m ²	567 €/m ²	1,00	0,90
3.	Hausnr. 10; Anbau	996 €/m ²	996 €/m ²	1,00	1,00
4.	Hausnr. 10; Garage	245 €/m ²	245 €/m ²	1,00	1,00
5.	Hausnr. 14; Vorderhaus	623 €/m ²	623 €/m ²	1,00	1,00
6.	Hausnr. 14; Erweiterung	630 €/m ²	630 €/m ²	1,00	1,00
7.	Hausnr. 14; Anbau	996 €/m ²	996 €/m ²	1,00	1,00

6.6 Normalherstellungskosten der Gebäude

Tab.-Nr. 11.16					
ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN					
Nr.	Gebäudeteil (Bauteil)	Angepasster Kostenkennwert	Bezugs - fläche	Baupreisindex zum Qualitätsstichtag	Summe der Herstellungskosten
1.	Hausnr. 10; Vorderhaus	560 €/m ²	194 m ²	182,6	198.520,62 €
2.	Hausnr. 10; Erweiterung	567 €/m ²	56 m ²		57.968,45 €
3.	Hausnr. 10; Anbau	996 €/m ²	15 m ²		27.278,53 €
4.	Hausnr. 10; Garage	245 €/m ²	17 m ²		7.605,21 €
					291.372,81 €
5.	Hausnr. 14; Vorderhaus	623 €/m ²	66 m ²	182,6	75.042,16 €
6.	Hausnr. 14, Erweiterung	630 €/m ²	46 m ²		52.907,72 €
7.	Hausnr. 14, Anbau	996 €/m ²	9 m ²		16.367,12 €
					144.316,99 €

7 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.

7.1 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 Restnutzungsdauern der Gebäude wurden mit **20 Jahren** („Kippinger Straße 10“) **bzw. 15 Jahre** („Kippinger Straße 14“) festgestellt.

7.2 Lineare Wertminderung wegen Alters

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungsstichtag 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.		Flurstück 144	Flurstück 42
1.	Art der Alterswertminderung	linear	linear
2.	Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	80 Jahre
3.	Restnutzungsdauer (modifiziert)	20 Jahre	15 Jahre
4.	Prozentuale Alterswertminderung (Abzug von den Herstellungskosten)	75%	81%
5.	Alterswertminderung	-218.529,61 €	-117.257,55 €

gemäß ImmowertV

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 20 Jahren erhält man eine Korrekturgröße von rund 75 Prozent, bzw. einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren eine Korrekturgröße von rund 81 Prozent der Herstellungskosten der baulichen Anlagen.

8 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.

Im vorliegenden Fall werden **8 % der Herstellungskosten** als anteilige Kosten für die Außenanlagen berücksichtigt.

Tab.-Nr. 13			
Berechnung der Normalherstellungskosten (NHK) der AUSSENANLAGEN			
		Flurstück 144	Flurstück 42
1.	NHK des Gebäudes	291.372,81 €	144.316,99 €
2.	Üblicher Anteil der Kosten der Außenanlagen (in % NHK)	4%	4%
3.	Gewählter, objektspezifischer Anteil der Außenanlagen	8%	8%
	Enthaltene Bauteile:		
	Hausanschlüsse (unterirdische bauliche Anlagen auf dem Grundstück)		
	Hofflächen (befestigte Flächen)		
	Einfriedungen (Zäune, Grenzmauern, etc.)		
	Sonstige bauliche Außenanlagen		
4.	Herstellungskosten der Außenanlagen	23.309,83 €	11.545,36 €
5.	Wertminderung wegen Alters (wie Gebäude)	-17.482,37 €	-9.380,60 €
	Zeitwert der Außenanlagen	5.827,46 €	2.164,75 €

(Kostengruppe 500 / 700 DIN 276)

9 Zeitwert der Sonstigen Anlagen

Stark überalterte, beschädigte und abgängige bauliche Anlagen werden nicht berücksichtigt.

9.1 „Kippinger Straße 10“

Tab.-Nr. 14.1					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1.	Hofflächen	Hoffläche hinter dem Wohnhaus	1.000 €	75%	250,00 €
2.	Nebengebäude	Schuppen hinter Garage	2.000 €	75%	500,00 €
		Vordach Tordurchfahrt	500 €	75%	125,00 €
3.	Dachaufbauten	Dachflächenfenster	1.500 €	75%	375,00 €
4.	Gebäudetechnik	Sat-Anlage	500 €	75%	125,00 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					1.375,00 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

9.2 „Kippinger Straße 14“

Tab.-Nr. 14.2					
ZEITWERT DER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN					
Nr.	Bauteil	Lage, Bauteilbeschreibung	Grundbetrag / Pauschalbetrag	Alterswert-minderung	Zeitwert Bauteil
1.	Hofflächen	Hoffläche hinter dem Wohnhaus	4.000 €	81%	750,00 €
2.	Nebengebäude	Gartenhaus	2.000 €	81%	375,00 €
		Vordach Gartenhaus	500 €	81%	93,75 €
3.	Gebäudetechnik	Sat-Anlage	500 €	81%	93,75 €
Zeitwert sonstige bauliche Anlagen					1.312,50 €
<small>Kostenansätze nach Erfahrungswerten, Sachwertmodell der AGVGA.NRW, GuG Kalender 2014-24</small>					

10 (Vorläufiger) Sachwert

Zur Bestimmung des Sachwerts ergibt sich daher folgende Berechnung:

Tab.-Nr. 15			
VORLÄUFIGER SACHWERT			
Nr.	Kostenanteile am vorläufigen Sachwert	Flurstück 144	Flurstück 42
1.	Herstellungskosten des Wohnhauses	291.372,81 €	144.316,99 €
2.	- Wertminderung wegen Alters	-218.529,61 €	-117.257,55 €
3.	= Zeitwert des Einfamilienhauses	72.843,20 €	27.059,44 €
4.	+ Zeitwert der baulichen Außenanlagen	5.827,46 €	2.164,75 €
5.	+ Zeitwert der sonstigen Anlagen	1.375,00 €	1.312,50 €
6.	+ Bodenwert (der maßgeblichen Grundstücksfläche)	71.482,50 €	14.404,50 €
Vorläufiger Sachwert		151.528,16 €	44.941,19 €

11 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 Grundstücks-

merkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Der Gutachterausschuss des Kreis Heinsberg hat zur Marktanpassung von Sachwerten eine grafische Übersicht⁵ veröffentlicht.

11.1 Marktanpassung Sachwert „Kippinger Straße 10“

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) in Höhe von rund 150.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,22** für Reihenend- und Reihenmittelhäuser.

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

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,06	Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,12 bis 1,32	1,22
Objektspezifischer Sachwertfaktor		1,16

Im Gesamtbild kann von einer **unterdurchschnittlichen Marktakzeptanz** ausgegangen werden.

⁵ Grundstücksmarktbericht 2024, GAA Kreis Heinsberg, S. 45

11.2 Marktanpassung Sachwert „Kippinger Straße 14“

Gemäß Grundstücksmarktbericht ergibt sich bei einem unbelasteten Sachwert (vor Berücksichtigung der boG) ab einer Höhe von rund 125.000,00 € im Durchschnitt (Mittelwert) ein Anpassungsfaktor von **1,29** für Reihenend- und Reihemittelhäuser. Sachwertfaktoren für Objekte mit geringeren vorläufigen Sachwerten wurden nicht veröffentlicht.

Tab.-Nr. 16.2						
PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES SACHWERTFAKTORS						
Nr.	Kriterium	Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft	Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft			Gewichtung
			ungünstig	neutral	günstig	
1.	Angebots- / Nachfragesituation	sehr geringe Nachfrage	0,10			10%
2.	Interessentengruppe	sehr klein	0,05			5%
3.	Aufteilung / Ausstattung Gebäude	einfach	0,10	0,05		15%
4.	Lage / Zuschnitt Grundstück	durchschnittlich		0,15		15%
5.	Emissionen / Störfaktoren	keine wesentlichen		0,10		10%
6.	Nähe zu Grünflächen / Ortsrand	durchschnittlich		0,05		5%
7.	tägliche Versorgung	unterdurchschnittlich	0,10			10%
8.	Bildungs- Freizeitangebote	unterdurchschnittlich	0,05			5%
9.	zugehöriger Stellplatz	kein Stellplatz	0,10			10%
10.	Modernisierungserfordernis	hoch	0,15			15%
Gewichtung (Note, Punkte)			-1	0	1	100%

Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Sachwertfaktor"	-0,130			Mittelwert
Marktüblicher Sachwertfaktor	1,09	bis	1,49	1,29
Objektspezifischer Sachwertfaktor				1,16

Im Gesamtbild kann von einer deutlich **unterdurchschnittlichen Marktakzeptanz** ausgegangen werden.

12 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).

12.1 Bauschäden, Instandsetzungen und Räumung des Objekts

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 wird von einer umfassenden Sanierung nach Eigentumswechsel ausgegangen, weswegen Kosten für stellenweise optionale Nachrüstung oder Ertüchtigung nachrangig sind.

Es werden die Wertabschläge gemäß der Tabelle 09 auf Seite 31 berücksichtigt.

12.2 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

12.3 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

12.4 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

12.5 Bodenwertanteil der selbstständig nutzbaren Teilflächen

Beide Wohnhäuser wurden mit ihren jeweiligen Teilflächen am Gesamtgrundstück im Rahmen des Sachwertverfahrens berücksichtigt. Eine separate Berücksichtigung der jeweils anderen Teilfläche ist daher verfahrensintern nicht mehr erforderlich.

Kein Ansatz

12.6 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.

12.7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Es sind keine Rechte oder Belastungen vorhanden.

12.8 Zusammenfassung der boG

Tab.-Nr. 17			
Zusammenfassung boG (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)			
Nr.		Flurstück Nr. 42	Flurstück Nr. 144
1.	+/- ERFORDERLICHE SANIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSKOSTEN	-20.000,00 €	-6.764,86 €
2.	+/- KOSTEN FÜR NACHRÜSTUNGEN GEMÄSS GEG 2024	-15.000,00 €	
3.	+/- KOSTEN FÜR NACHTRÄGLICHE GENEHMIGUNG	-9.000,00 €	
Werteinfluss boG		-44.000,00 €	-6.764,86 €

13 Verkehrswert

Der ermittelte Sachwert (marktangepasster Sachwert unter Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätz-lich 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 Berücksichtigung der vorhandenen besonderen objektspezifi-schen Grundstücksmerkmale (boG) ergibt sich folgender Verkehrswert:

Tab.-Nr. 18			
VERKEHRSWERT			
Nr.		Flurstück 144	Flurstück 42
1.	Vorläufiger Sachwert	151.528,16 €	44.941,19 €
2.	+/- Marktanpassung	25.002,15 €	7.190,59 €
3.	+/- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	-44.000,00 €	-6.764,86 €
Verkehrswert		133.000,00 €	38.000,00 €

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 Gemarkung Rurich, Flur 3, Flurstück Nr. 144, „Kippinger Straße 10“ zum Wertermittlungstichtag, dem 27. Juni 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

133.000,00 €

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** des Grundstücks Gemarkung Rurich, Flur 3, Flurstück Nr. 42, „Kippinger Straße 14“ zum Wertermittlungstichtag, dem 27. Juni 2024, geschätzt (und auf volle 1.000,00 € gerundet) auf

38.000,00 €

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 – hier also das Grundstück „Kippinger Straße 14“ (Flurstück Nr. 42) inkl. der aufstehenden Gebäudeteile.

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.

Eine Haftung -insbesondere für Gutachteninhalte, die aufgrund der nicht ermöglichten Ortsbesichtigung nur auf Annahmen, Grobschätzungen oder Erfahrungswerten beruhen, wird ausdrücklich ausgeschlossen.

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

Rösrath, den 31.08.2024


Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.



I ANLAGEN

1 Fotodokumentation (Innenaufnahmen nicht gestattet)

1.1 Ansicht von der Straße; „Kippinger Straße 10“



1.2 Ansicht „Kippinger Straße 14“



1.3 Rückansicht „Kippinger Straße 12, 14, 16“



1.4 Rückansicht „Kippinger Straße 10“



1.5 Garten „Kippinger Straße 10“



1.6 Garten „Kippinger Straße 10“



1.7 Anbau Garage „Kippinger Straße 10“

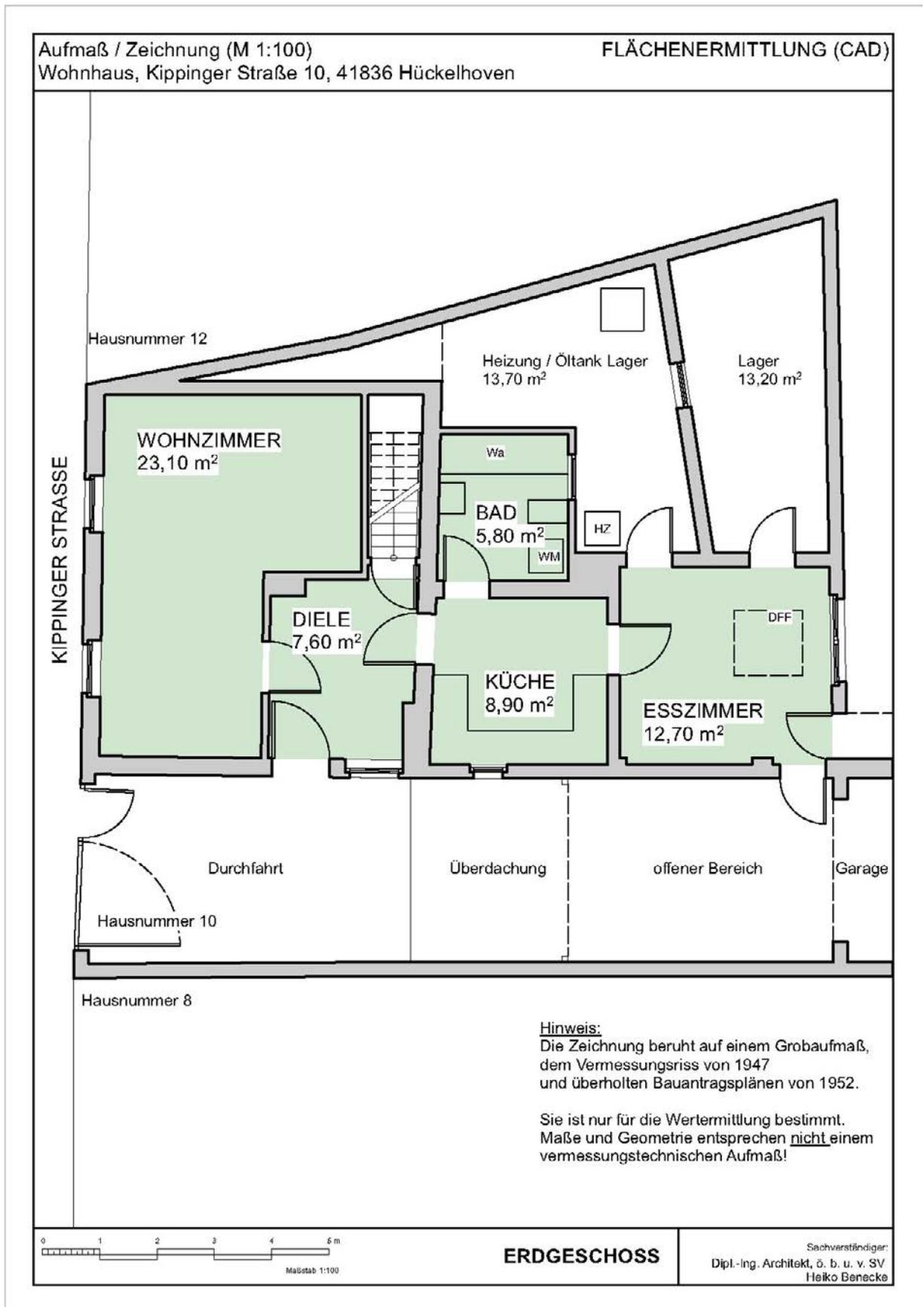


1.8 Gartenweg und Hoffläche; Vordach Durchfahrt „Kippinger Straße 10“



2 Zeichnungen und Pläne („Kippinger Straße 10“)

2.1 Grundriss Erdgeschoss (Quelle: Eigenes Grobaufmaß; Achtung: nur zur Übersicht!)



2.2 Grundriss Obergeschoss (Quelle: Eigenes Grobaufmaß; Achtung: nur zur Übersicht!)

