



Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Pütterhof - 52525 Heinsberg
Telefon 0 2452 / 97 80 80
Telefax 0 24 52 / 90 91 88
E- Mail office.fell@t-online.de
www.sv-fell.de

Projekt Nr. 2023 -11
7. Juni 2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für die mit einem Reihemittelhaus bebauten Grundstücke,
Im Pangel 8 in 41812 Erkelenz
Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz, Flur 45, Flurstücke 337 und 93**



Wertermittlungsstichtag:

23. Mai 2023

Verkehrswert, unbelastet / belastet:

153.000,- Euro

Auftraggeber:

Amtsgericht Erkelenz

Aktenzeichen:

003 K 039 / 22

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten.....	4
1.3	Grundstücksangaben.....	4
1.4	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich.....	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung.....	6
1.6	Besonderheiten	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Örtliche Gegebenheiten	10
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit.....	10
2.2.2	Altlasten	11
2.2.3	Bergbau	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation.....	12
2.3.1.1	Grundbuch.....	12
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten.....	12
2.3.1.3	Vertragliche Rechte.....	13
2.3.1.4	Öffentliche Förderung.....	13
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen.....	13
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.3.3.1	Denkmalschutz	13
2.3.3.2	Baulasten	13
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	13
2.3.3.4	Bauordnungsrecht.....	14
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	15
2.3.3.6	Abgabenrechtlicher Zustand	15
2.3.3.7	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	16
2.3.3.8	Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung	16
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Allgemeines.....	17
3.2	Gebäudekonzeption.....	18
3.2.1	Baubeschreibung.....	20
3.3	Außenanlagen	22
3.4	Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau	23
3.5	Zubehör	23
3.6	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer.....	24
4	Allgemeinbeurteilung.....	25

5	Verkehrswertermittlung.....	26
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	26
5.2	Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV 2021)	27
5.3	Bodenwert.....	29
5.4	Gebäudedaten.....	30
5.5	Sachwertverfahren.....	31
5.5.1	Allgemeines.....	31
5.5.2	vorläufiger Sachwert	31
5.5.2.1	Gebäudewert	31
5.5.3	Außenanlagen	32
5.5.4	vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	32
5.5.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) / Marktanpassung	33
5.5.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	34
5.5.6.1	Berücksichtigung Legalisierungsbedarf, Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf	34
5.5.6.2	Berücksichtigung der über den Modelansatz hinausgehenden Außenanlagen	34
5.5.7	Sachwert	35
5.6	Ertragswertverfahren	35
5.6.1	Allgemeines.....	35
5.6.2	Mieten.....	35
5.6.3	Jahresrohertrag	36
5.6.4	Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag.....	36
5.6.5	vorläufiger Ertragswert	37
5.6.6	Marktanpassung	38
5.6.7	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG).....	38
5.6.7.1	Berücksichtigung Legalisierungsbedarf, Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf	38
5.6.8	Ertragswert.....	38
6	Ableitung des Verkehrswerts	39
6.1	Gegenüberstellung der Wertansätze.....	39
6.2	Verkehrswert, unbelastet.....	39
7	Werteinfluss aus grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.....	40
7.1	Werteinfluss aus Eintragungen im Grundbuch Abt. II	40
7.1.1	Belastung durch Eigentumsübertragungsvormerkung	40
7.2	Verkehrswert, belastet	41
8	Zusammenstellung und Einzelverkehrswerte.....	42
8.1	Einzelverkehrswert, Flurstück 93 (begünstigtes bebautes Grundstück).....	43
8.2	Einzelverkehrswert, Flurstück 337 (belastetes bebautes Grundstück).....	43
8.3	Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte	44
9	Literatur- / Datenverzeichnis	45
10	Rechtsgrundlagen	46
11	Anlagen.....	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Erkelenz Kölner Str. 61 41812 Erkelenz
Aktenzeichen:	003 K 039/22
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren unter Berücksichtigung des Vorgutachtens vom 08.10.2019 nebst ergänzender Stellungnahme im Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 3 K 33/18
Beauftragung:	mit Schreiben vom 13.02.2023
Wertermittlungsstichtag:	23. Mai.2023 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist)
Datum der Ortsbesichtigung:	23. Mai.2023 (17.00 Uhr bis 17.50 Uhr)
Teilnehmer:	der Zwangsverwalter, Hilfskraft des Zwangsverwalters, die Sachverständige
Zwangsverwaltung:	ist angeordnet

1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck durch das Gericht zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung etc.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin.

Die Ermittlungen wurden mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zu den Bewertungsstichtagen ausgewertet. Behördliche Auskünfte beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erteilung. Somit können zwischenzeitliche Veränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Da die Veröffentlichung im Internet vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang (nicht jedoch die Bearbeitungstiefe) des vorliegenden Gutachtens von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab.

Aus Urheberrechtsgründen wird bei dem zur Veröffentlichung bestimmten Auszug auf vollständige Anlagen verzichtet.

1.3 Grundstücksangaben

Liegenschaftskataster:

Gemarkung: Erkelenz
Flur: 45
Flurstück: 337
Größe: 1 m²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht: Erkelenz
Grundbuch von: Erkelenz
Blatt: 636
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäudefläche, Im Pangel 8

Liegenschaftskataster:

Gemarkung: Erkelenz
Flur: 45
Flurstück: 93
Größe: 62 m²

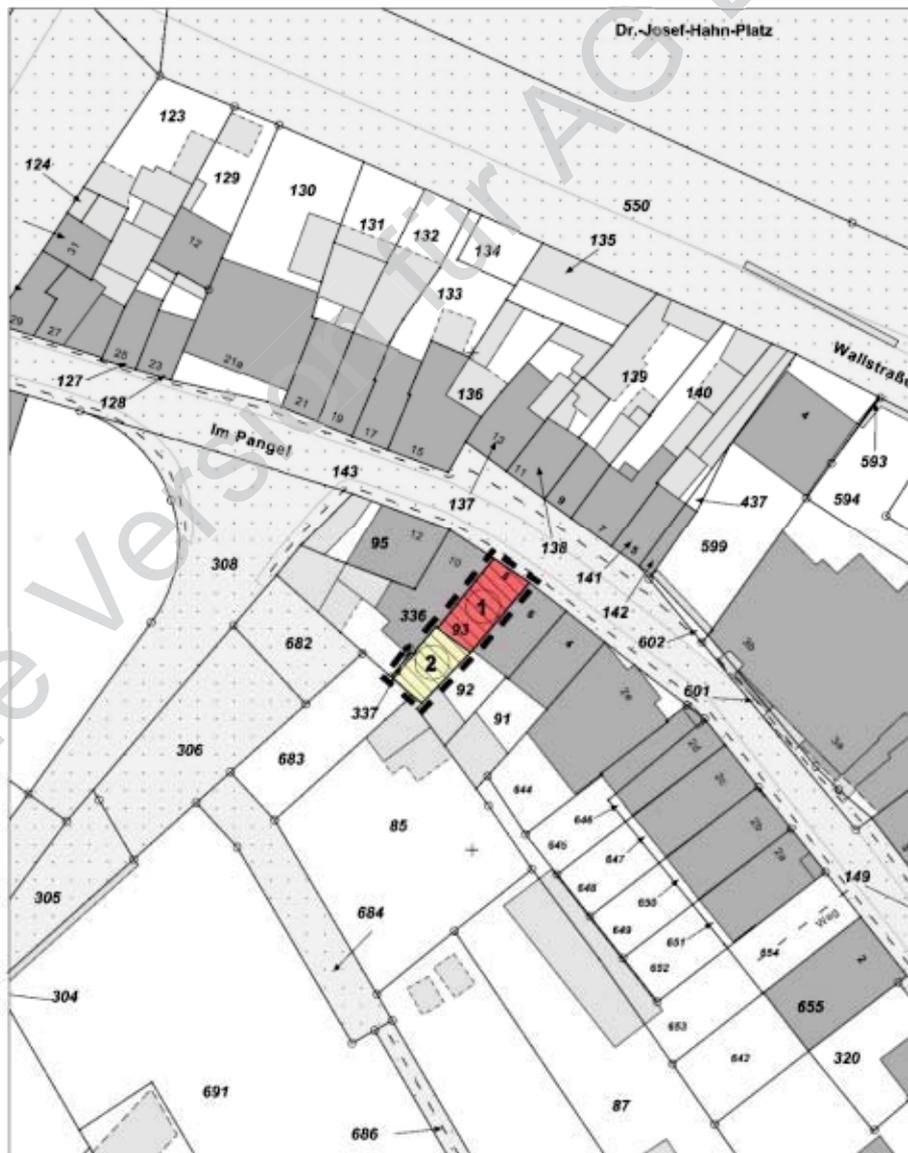
Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht: Erkelenz
Grundbuch von: Erkelenz
Blatt: 636
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 2
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Hof- und Gebäudefläche, Pangelstrasse 8

Das Flurstück 337 ist ein Splittergrundstück welches vom Flurstück 93 aus überbaut worden ist. Insofern besteht eine Zusammengehörigkeit zwischen den Bewertungsgrundstücken. Sie werden im folgenden Berechnungsgang entsprechend der tatsächlichen Nutzung als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet.

Der Verkehrswert der Flurstücke wird zunächst gemeinsam ermittelt; die Einzelwerte der Flurstücke werden dann jedoch zusätzlich getrennt berechnet.

1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Der zu bewertende Grundbesitz besteht aus 2 Grundstücken, die als wirtschaftliche Einheit in Reihenlage mit einem 3-geschossigen Wohngebäude als Reihenmittelhaus mit 2-geschossigem Anbau mit teilunterkellerten Nutzräumen vollflächig bebaut ist.

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Ursprungsbaujahr:	ca. 1850 (Schätzung), Wiederaufbau 1950
Vermietungssituation:	vermietet
Wohnfläche:	ca. 96 m ²

1.6 Besonderheiten

Aktuelle Einflüsse auf den Grundstücksmarkt

Es sei darauf verwiesen, dass der Grundstücksmarkt derzeit durch das aktuelle Weltgeschehen (u.a. der Ukraine-Krieg, die Corona-Pandemie) und die damit einhergehenden veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt ist. Zu diesen zählen mitunter die gestiegenen Bauzinsen, die Steigerungen der Bau- und Energiekosten, Materialengpässe sowie die gestiegene Inflationsrate.

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, so dass auch der Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht abschließend möglich ist. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023, sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Bauordnungsrecht

Es wurden zum Stichtag bauliche Ausführungen im Erd- und Obergeschoss des rückseitigen Anbaus vorgefunden, die nicht genehmigt und die aufgrund von Öffnungen in grenzständigen Gebäudeabschlusswänden ohne öffentlich-rechtliche Sicherung nicht genehmigungsfähig sind.

Es besteht Regelungsbedarf mit der Bauaufsicht sowie Umbau- und Rückbaubedarf.

Die Wohnflächen sowie die Bruttogrundflächen für die betroffenen Räume fließen nicht in diese Wertermittlung ein.

Zugang

Im Kellergeschoss befindet sich ein Bereich, der nicht zugänglich ist (vgl. Bestandsskizzen).

Mangels näherer Information wird er im Berechnungsgang als Konstruktionsfläche des Gewölbekellers der Bruttogrundfläche zugeordnet.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 24.09.2018
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge vom 13.02.2023 sowie Verfügung vom 10.01.2023 zur Eigentumsübertragungsvormerkung in Abt. II des Grundbuchs sowie Recherchen und tel. Auskünfte über ev. Rechte, eingetragen im Nachbargrundbuchblatt vom 07.06.2023
4. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Erkelenz vom 08.10.2019 sowie Auskünfte zur Aktualisierung vom 09.05.2023
5. Recherchen im Bauarchiv der Stadt Erkelenz sowie Kopien aus der Bauakte vom 11.10.2018 sowie Auskünfte über Veränderungen vom 09.05.2023
6. Auskunft zur Alllastensituation vom 09.05.2023 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
7. Auskünfte der RWE zur Bergschadensgefährdung vom 05.06.2023
8. Auskünfte der Bezirksregierung Amsberg zur Bergschadensgefährdung vom 28.09.2018
9. Auskünfte der EBV GmbH zur Bergschadensgefährdung vom 19.10.2018
10. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Erkelenz vom 09.05.2023
11. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Erkelenz vom 08.05.2023
12. Auskunft der Stadt Erkelenz zu Denkmaleintragungen vom 23.05.2023
13. Fördermittelauskunft der Stadt Erkelenz vom 18.10.2018 und 09.05.2023
14. Mietspiegel der Stadt Erkelenz, aktuell veröffentlichter Stand vom 01.01.2021
15. telefonische Auskünfte der Unteren Wasserbehörde, Kreis Heinsberg vom 20.11.2018
16. Übersichtskarte Wasserschutzgebiete des Kreises Heinsberg
17. Verkehrswertgutachten vom 09.03.2017 übergeben durch den Rechtsbeistand des Eigentümers, über das Gericht
18. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
19. Bodenrichtwerte 2023, Onlineauskunft: www.borisplus.nrw.de
20. Aufmaß, Protokoll und Fotodokumentation der Ortstermine

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Erkelenz, einer ländlich strukturierten, mittleren kreisangehörigen Stadt im Kreis Heinsberg mit etwa 20.000 Einwohnern. Sie liegt außerhalb der Ballungsräume im Rheinland und bietet alle wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungsmöglichkeiten, Erholungs-, Freizeit und Sporteinrichtungen sowie eine medizinische Versorgung mit einem Krankenhaus und verschiedenen Facharztpraxen. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Mönchengladbach. Verkehrstechnisch ist die Stadt über den Bahnhof an die Fernstrecken Aachen-Düsseldorf, sowie über den Busbahnhof an die umgebenden Städte und Ortsteile angebunden. Verkehrsanbindungen des Bewertungsobjektes an regionale Ballungszentren sind durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss, durch Land- und Bundesstraßen sowie durch den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) gegeben.

Strukturdaten: Der Kaufkraftindex für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) beträgt für Erkelenz: 100,7 bzw. für den Kreis Heinsberg 92,5. Die Einzelhandelszentralität beträgt für Erkelenz 82,6 bzw. für den Kreis Heinsberg 95,2 d.h. es wird weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. (Quelle: IHK Aachen, MB Research 2020)

Bevölkerungsstruktur: Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Erkelenz beträgt ca. 43.200 Einwohner und setzt sich aus etwa 51 % weibliche und 7 % nichtdeutsche Bürger zusammen. Die Altersgruppen gliedern sich in 17% unter 18-jährige, 61 % 18 – 65-jährige und 22 % über 65-jährige Personen. Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Erkelenz wird mit einem Bevölkerungsrückgang bis 2040 von ca. 4 % gegenüber 2018 gerechnet, was unter dem Landesdurchschnitt liegt. Hierbei wird mit einem deutlichen Anstieg insbesondere bei den älteren Bürgern über 65 Jahren gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis 65 Jahren rückläufig und gegenüber NRW insgesamt gesamt unterdurchschnittlich dargestellt wird. (Quelle: IT-NRW Landesdatenbank, Kommunalprofil, Stand 29.10.2020)

Mikrolage:

Der zu bewertende Grundbesitz ist als Reihengrundstück im historischen Stadtkern sowie am Zentrumsrand an der Straße „Im Pangel“, einer Einbahnstraße innerhalb der historischen Stadtbefestigung gelegen. Die Straße ist mit Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Die Fahrbahn sowie die beidseitigen öffentlichen Gehwege sind mit einer Betonsteinpflasterung befestigt. Das Gebiet unmittelbar um das Bewertungsobjekt besitzt eine dichte, kleinteilige Mischgebietsstruktur und dient überwiegend der innenstadtnahen Wohnnutzung, sowie vereinzelt der gewerblichen Nutzung. In der näheren Umgebung herrscht eine 2-3 geschossige, vorwiegend straßenständige, geschlossene Wohnbebauung aus älteren, historischen Baujahren vor. Rückseitig im Süd-Westen sowie im Nord-Westen entstehen derzeit Geschosswohnungsbauten in halboffener Bauweise in einem jüngst entwickelten Wohngebiet. Der gepflasterte Straßenbaukörper ist zum Stichtag überwiegend fertig gestellt. In der angrenzenden Brückstraße ist eine Streulage mit vereinzelt Geschäften und gewerblichen Nutzungen vorzufinden. In weiterer, fußläufig erreichbarer Umgebung, befinden sich die Haupt- und Nebenzentren, sowie im Südwesten der Marktplatz mit dem alten Rathaus, der katholischen Pfarrkirche, die heutige Stadtverwaltung und im Nordwesten der Wallgang als historische Stadtbefestigung und die historische Burg mit öffentlichen Parkplatzmöglichkeiten. Die Bebauung ist teils historisch, teils aus jüngeren Baujahren und überwiegend in dichter meist 2-3 geschossiger Bauweise erstellt. Der Innenstadt(staßen)ring, der den Stadtkern umschließt und eine gute Verkehrsanbindung bietet, ist ebenso vom Bewertungsobjekt leicht erreichbar.

Entfernungen:

Kindergarten:	300 m
Grundschule:	600 m
Weiterführende Schulen:	700 m
Sportanlagen:	700 m
Stadtzentrum/Marktplatz:	200 m
Einkaufsmöglichkeiten:	400 m
Krankenhaus:	900 m
Hückelhoven:	9 km
Wegberg:	9 km
Wassenberg:	13 km
Linnich:	13 km
Kreisstadt Heinsberg:	16 km
Mönchengladbach:	17 km
Aachen:	55 km
Düsseldorf:	45 km

Verkehrsverbindungen:	ÖPNV:
	Bushaltestelle: 400 m
	Bahnhof: 800 m
	Flughafen: 55 km (Düsseldorf)
Individualverkehr:	Anschluss an das regionale Verkehrsnetz durch verschiedene Landstraßen, die B 57 (Aachen-Mönchengladbach) in 1 km sowie die Autobahnen A 46 in 1,5 km (Düsseldorf / Heinsberg) und A 44 in 15 km (Düsseldorf / Aachen)
Immissionen:	Zum Besichtigungstermin waren keine Immissionen durch Lärm oder ähnliches erkennbar.
Wohnlage:	Die Lage der Bewertungsgrundstücke ist zum Stichtag aufgrund der Zentrumsnähe als gut zu bewerten.
Geschäftslage:	Eine Gewerbelage für Dienstleistungen ist eingeschränkt vorhanden, während eine Geschäftslage nicht gegeben ist.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	Reihengrundstück (als wirtschaftliche Einheit)
Zuschnitt:	nahezu regelmäßig, schmal
Grundstücksbreite:	ca. 4,2 m
Grundstückstiefe:	ca. 15,5 m
Ver- und Entsorgungsanschlüsse:	öffentlicher Kanalanschluss, Wasser, Gas, Strom, Telefon
Versickerung:	nicht vorhanden
Topographie:	nahezu eben, Gelände ca. 94 m über NHN, OK Fertigfußboden Erdgeschoss ca. 20 cm über Geländeneiveau.
Grundwasserstand:	ca. 65 m ü. NHN somit ca. 30 m unter Gelände (lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde), der Flurabstand ist als ausreichend zu bezeichnen.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen

2.2.2 Altlasten

Gemäß schriftlicher Auskunft des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg teilt dieses mit, dass für die Bewertungsgrundstücke keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen würden.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Ein altlastenfreies Grundstück wird unterstellt.

2.2.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jakoba A“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Erika 1“ liegen würde. Hier sei kein Bergbau dokumentiert.

Bei anstehenden Baumaßnahmen sollte dennoch die Bergwerkseigentümerinnen gefragt werden, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen sei und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ sie im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich halten würde.

Das Grundstück läge weiter im Einwirkungsbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau.

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen sei ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Gemäß Auskunft der RWE Power sei nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohletagebau erkennbar.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 13.02.2023 vor.

Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

Abteilung II des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

Ifd. Nr. 3 der Eintragungen, Ifd. Nr. 1, 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis, Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Erkelenz, Abt. 3 K 39 / 22).

Eingetragen am 15.07.2022

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Ifd. Nr. 4 der Eintragungen, Ifd. Nr. 1, 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis, Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs für die Erbin [...].

Eingetragen aufgrund einstweiliger Verfügung vom 10.01.2023 (Amtsgericht Erkelenz, 14 C 341/22. Über den Nachlass des [...] verstorbenen [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Mönchengladbach, Az 33 IN 15/21. Eingetragen am 25.01.2023

Abteilung III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Sie sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

2.3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten

Es besteht ein rückseitiger Grenzanbau auf dem Nachbargrundstück für den Bestandsschutz unterstellt wird.

Sonstige, nicht eingetragene Rechte oder Belastungen wie z.Bsp. schuldrechtliche Vereinbarungen oder Grenzgemeinsamkeiten sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Vertragliche Rechte wie z.Bsp. Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen nicht.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Gemäß aktueller Auskunft der Stadt Erkelenz besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

Nicht eintragungsfähige, gesetzliche Beschränkungen des Grundstückseigentums (z.Bsp. Notwegrechte, Überbauten, etc.) sind für die wirtschaftliche Einheit nicht bekannt bzw. ersichtlich.

Zum Zwecke der Einzelausgebotsform ist aufgrund der Grundstücksüberbauung auf das Flurstück 337 ein geduldeter Eigengrenzüberbau mit einem einheitlichen Bauwerk zu unterstellen.

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß aktueller Auskunft der Stadt Erkelenz ist kein Bau-, Boden- oder Naturdenkmal auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.

2.3.3.2 Baulasten

Es bestehen laut aktueller Auskunft der Stadt Erkelenz weder Baulasteintragungen auf den Bewertungsgrundstücken, noch sind Baulasten auf den Nachbargrundstücken zu Gunsten der Bewertungsgrundstücke eingetragen.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Erkelenz aus dem Jahr 2001 ist das Gebiet im Bereich der Bewertungsgrundstücke als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/3 „Stadtkern“ Erkelenz Mitte und der 2. Änderung, rechtskräftig seit dem 04.10.2019.

Die Ausführung weicht, im Wesentlichen von den genehmigten Baumaßnahmen in folgenden Punkten ab:

Es bestehen baurechtlich unzulässige Fenster- und Türöffnungen in der rückseitigen, grenzständigen, straßenabgewandten Gebäudeabschlusswand sowie unzulässige Grenzabstände der obergeschossigen Bebauung.

Die Öffnungen sind weder grundbuchlich (z.B. über Grunddienstbarkeiten) noch öffentlich-rechtlich (z.B. über Abstandsflächenbaulasten) geregelt.

Hierüberhinaus wurde der rückseitige Anbau entgegen der Baugenehmigung zwischenzeitlich vollständig zweigeschossig mit „Wintergarten“ und „Loggia“ überbaut.

Diese Bebauung ist formell wie materiell illegal. Sie entspricht durch Überschreitung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Dachform etc. weder dem derzeit geltenden Planungsrecht, noch dem damaligen Planungsrecht.

Es besteht insgesamt Rück- bzw. Umbaubedarf und in jedem Fall Regelungsbedarf mit der Bauaufsicht.

Eine Prüfung, inwieweit die opake Überdachung über dem Anbau den brandschutzrechtlichen Anforderungen entspricht, ist nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Aufgrund des Rückbaubedarfs wird jedoch unterstellt, dass die Wand- und Dachbauteile des Treppenhauses baurechtskonform zu erneuern sind.

Die erdgeschossige, vollflächige Überbauung des Grundstücks wäre nach heutigem Baurecht unzulässig. Da diese jedoch im Obergeschossgrundriss der Genehmigungsplanung aus dem Jahr 1999 als Flachdach dargestellt ist und die Behörde mit der Bauabnahme Kenntnis der Bebauungssituation hatte, wird in der Wertermittlung unterstellt, dass das Erdgeschoss - nicht jedoch die grenzseitige Öffnung - Bestandschutz genießt.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

Die Beurteilung für weitere Bebauungen sowie andere Rechtsfragen werden im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geprüft und sind nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich im Wasserschutzgebiet, Wasserschutzzone III A.

Es gelten Verbote und Nutzungseinschränkungen wie beispielsweise Lagerung von Schutt, Abfallstoffen und wassergefährdeten Stoffen sowie Einbau von Recyclingmaterialien etc.

2.3.3.6 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Erkelenz hat aktuell bescheinigt, dass die zu bewertenden Grundstücke an der fertig gestellten Straße „Im Pangel“ liegen würde, der Erschließungsbeitrag nach Baugesetzbuch ebenso wie der Straßenausbaubeitrag erhoben und gezahlt worden seien.

Auch sei der Kostenersatz für den bisher erstellten Kanalhausanschluss gezahlt worden.

Der Grundbesitz wird insofern zum Stichtag nach BauGB, bewertungstechnisch als erschließungs-, kostenersatzungs- und kanalanschlussbeitragsfrei unterstellt.

2.3.3.7 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Nicht betroffen

2.3.3.8 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung

Die Bewertungsgrundstücke liegen in einem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß Beschluss vom 19.02.2020 mit der Bezeichnung „Innenstadt Erkelenz, Erkelenz-Mitte“ die das Ziel hat, „die Funktion der Innenstadt als solche zu stärken und zu reaktivieren, die öffentlichen Räume neu zu qualifizieren und zu attraktiven sowie das Stadtmarketing zukunftsorientiert und modern auszurichten.“

Hierbei handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren, bei dem sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten ausgeschlossen werden.

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich gemäß dem Strukturkonzept in einem Stadtraum mit besonderem Handlungsbedarf / Neuordnungsbereiche.



Ausschnitt Strukturkonzept



Ausschnitt Maßnahmenplan

Bei den Bewertungsgrundstücken wird kein wesentlicher Werteeinfluss gesehen.

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Weiterhin wurden keine Dachflächen begangen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen und Hinweise des Ortstermins bzw. Aufnahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. Heizungs-, Elektro-, Lüftungs- und Klimaanlage) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Es sei darauf verwiesen, dass die vorliegende Wertermittlung kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes sowie des Brandschutzes vorgenommen.

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefenmessungen durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart, der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens und des Grundwasserflurabstands vorgenommen.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien (z.B. hinsichtlich der Zuschlagstoffe bei Kalksandsteinmauerwerk) wurde nicht untersucht. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach eventuell vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Geräuschemessungen, etwa aus Flur-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang eines Verkehrswertgutachtens deutlich sprengen.

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben ist, keine Bodenuntersuchungen vorgenommen.

Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Baumängel und Bauschäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind.

Der überschlägliche Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, wie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr diese beurteilen würde, dh. dass letztlich nicht die Kostenhöhe für die Beseitigung als Investitionsaufwand entscheidend ist, sondern eine Abschlagshöhe unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt wird.

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung unter Schätzung der Marktlage angesetzt.

In seltenen Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt oder unmöglich ist, wird ein Abschlag für die Behebung dieser indisponiblen Baumängel und Bauschäden oder für Restfertigstellungsbedarf angebracht, der sich an die überschlägig geschätzten Kosten orientiert, sofern dies marktgerecht ist.

Hierbei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Unterlassene Instandhaltungen, Baumängel und Bauschäden sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen und unter Berücksichtigung der Modellkonformität angebracht.

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung
des Gebäudes:

traufständiges Reihenmittelhaus, teilunterkellert,
Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Mansarddach
sowie
2-geschossiger Flachdachanbau

Baujahr und Entstehung:

ca. 1850
ca. 1950 Wiederaufbau (lt. Vorgutachten)

Modernisierungen u.
Erweiterungen:

ca. 2000 Dacherneuerung und Dachgeschossausbau,
Erneuerung des Bades einschl. Sanitärleitungen,
Fenster,
überwiegend Erneuerung von Boden-,
Wand- und Deckenbelägen,
Erneuerung von Treppenläufen bzw. Treppenbelägen,
Austausch von Heizkörpern und Erneuerung von
Heizungsleitungen

Energieausweis: Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, die auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.
Ein Energieausweis, der bei Veräußerung oder Neuvermietung vorzulegen ist, wurde nicht vorgelegt.
Auf die diesbezüglichen Bestimmungen wird hingewiesen.

Da der Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung keinem Kauf gleichkommt, ist ein Energieausweis nicht zwingend notwendig.

Aufteilung des Wohnhauses mit Anbau und Nebengebäude (lt. Örtlichkeit):

Kellergeschoss: Treppenlauf zur Küche des Erdgeschosses, Nutzkeller
Erdgeschoss: Windfang, Wohnraum, Flur, Abstellraum, WC / Heizung, Flur mit Treppenlauf zum Obergeschoss, Küche mit Treppenlauf zum Keller
Obergeschoss: Flur mit Treppenlauf zum Erd- und Dachgeschoss, Wintergarten mit Zugang zur Loggia, 1 Schlafzimmer, 1 Bad
Dachgeschoss: Treppenlauf zum Obergeschoss mit Podest, 1 Schlafzimmer

Wohnflächenaufstellung (gem. WoFIV) sh. Anlage:

Erdgeschoss:	47,0 m ²
Obergeschoss:	28,3 m ²
Dachgeschoss:	23,4 m ²
Wohnfläche gesamt	98,7 m ² ¹

Zubehörf Flächen:

Kellergeschoss: 21,0 m²

Aufstellung der Bruttogrundflächen (gem. DIN 277) sh. Anlage):

Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:	33,8 m ²
Erdgeschoss:	36,1 m ²
Obergeschoss:	36,0 m ²
Dachgeschoss:	36,2 m ²
BGF Wohnhaus gesamt	rd. 142,1 m ²

¹ Hierin enthalten sind nur die baurechtlich zulässigen Wohnräume

Anbau (Lageplan Nr. 2):

Kellergeschoss:		4,5 m ²
Erdgeschoss:		27,6 m ²
Obergeschoss:		6,5 m ²
BGF Anbau gesamt	rd.	38,6 m ²
<hr/>		
BGF gesamt	rd.	180,7 m ²

Die Flächenermittlungen sind auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und der DIN 277 (2005) sowie des Aufmaßes, den Genehmigungszeichnungen und der Geodaten des Katasteramtes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit erfolgt. Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

3.2.1 Baubeschreibung

Bauweise, Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Gründung, Fundamente:	unbekannt
Kelleraußenwände:	Ziegelgewölbe, tlw. Massivmauerwerk
Außenwände:	Massivmauerwerk
Gebäudetrennwände:	Massivmauerwerk als Brandwände über Dach geführt
Fassade:	straßenseitig als Ziegelsteinmauerwerk, Sockel in Natursteinbekleidung, Anbau rückseitig als Putzfassade, tlw. mit Schieferbekleidung
Innenwände:	überwiegend Massivmauerwerk
Sohle:	unbekannt
Geschossdecken:	KG: tlw. Ziegelgewölbe, tlw. Stahlbetondecke Decken über EG / OG : unbekannt
Treppen:	KG: massive Treppe mit Fliesenbelag EG- DG: Stahlkonstruktion mit Holztrittstufen
Dachkonstruktion:	traufständiges Mansarddach in Holzkonstruktion mit Segmentbogendachgauben
Dacheindeckung:	Tondachsteineindeckung, Gaubendacheindeckung und Attikaabdeckung in Zink, Gaubenwandbekleidung und Brandgiebelverkleidung als Schieferplatten, Doppelstegplatten über Anbau

Dachrinnen und Fallrohre:	Zinkausführung
Schornstein:	als Formschornstein
Eingangstüre:	Haustüre als einflügelige Holztüre mit einfachverglastem Lichtausschnitt
Fenster:	Kunststofffensterelemente mit Zweifachverglasung und innenliegende Sprossen, teilweise (EG) mit Rollläden
Fußbodenaufbauten:	unbekannt
Bodenbeläge:	Natursteinbelag (Jura grau) im Wohnbereich, Laminatbeläge in den Schlafzimmern, sonst überwiegend Fliesen (einschl. Keller)
Innenwandgestaltung:	KG: Anstrich auf Ziegelmauerwerk, sonst Putzflächen mit Anstrich, tlw. als Vorsatzschalen In den Geschossen: überwiegend Innenputzflächen mit Tapetenbelag, Holzbekleidung (Nut- und Federschalung) im Dachgeschoss In den Nassräumen: raumhohe Wandfliesen
Deckengestaltung:	KG: Anstrich In den Geschossen: überwiegend Anstrich bzw. Tapetenbelag, Holzbekleidung (Nut- und Federschalung) im Dachgeschoss
Fensterbänke:	Innen: Natursteinbänke, tlw. Fliesen Außen: Steinbänke
Innentüren:	Holzzargen und -türen, tlw. mit Lichtausschnitt
Kellerfenster:	als Stahlrost
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	Gaszentralheizungsanlage Hersteller Junkers, Baujahr 1994, zentrale Warmwasserbereitung, Wärmeträger: Beheizung über Flachheizkörper

Sanitäre Einrichtung:	EG: Küche: Spülenanschluss Abstell: Waschmaschinenanschluss Gäste WC: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Porzellanwaschtisch, Urinal OG: Bad: wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Porzellanwaschtisch, Badewanne, bodengleich geflieste Dusche
Elektroinstallation:	erdverlegter Hausanschluss, 1 Hauptzähler, Unterverteilungen, Steckdosen und Schalter in durchschnittlicher Unterputzausführung, Wand- und Deckenbrennstellen, als Aufputzausführung im Keller Antennenempfang über SAT-Anlage,
Abwasseranlage:	Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation
Besondere Bauteile:	2 Segmentbogendachgauben
Lichte Raumhöhen:	KG: ca. 2 m EG: ca. 2,60 m / 2,25 - 2,45 m (Anbau) OG: ca. 2,40 m / 2,50 m (Anbau) DG: Firsthöhe: ca. 3,50 m, ohne Drepel

3.3 Außenanlagen

Es wurden an wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen zum Stichtag vorgefunden:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Abwasser und Telefon

3.4 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau

Es wurden zum Stichtag im Wesentlichen folgende Schäden, Mängel und Unterhaltungsstau festgestellt:

- baujahrestypische Feuchtigkeit der Wandbauteile im Gewölbekeller
- Einstellungsbedarf an Fensterelementen, tlw. schadhafte Fensterdichtungen
- schadhafte Dachanschlüsse, unfachgerecht ausgeführte Überdachung über Treppenhaus, Wintergarten und Loggia, Feuchtigkeitsschäden im Wandanschlussbereich (Erd- und Obergeschoss) sowie schadhafte Treppenstufen
- Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung an Gebäudetrennwand sowie an Wänden und Decke des erdgeschossigen Abstellraumes als Folgeschaden aufgrund unfachgerechter Regenwasserentwässerung über o.a. Treppenhausüberdachung mit mangelhaften Wandanschlüssen, rückseitig demontiertes Regenwasserfallrohr sowie fehlender Anschluss an die grundstückseigene Grundleitung;
(Es bedarf einer Leitungsverlegung der Regenwasserleitungen. Die Dachentwässerung erfolgt zum Stichtag in die belebte Bodenschicht auf das rückseitige Nachbargrundstück)
- Verschlussnotwendigkeit von grenzständigen Öffnungen sowie baurechtskonformer Umbau bzw. Rückbaubedarf von Loggia und Wintergarten gem. Pkt. 2.3.3.4, womit sich weitere Schäden bzw. Mängel beispielsweise schadhafte Holzbekleidung an Loggiabrüstung, unzureichende Absturzsicherung, schadhafte Fliesenstufe in Küche, etc. erübrigen
- Umlegungsbedarf von Stromleitungen an rückseitiger Gebäudeabschlusswand
- Schäden am Außenputz sowie Risschäden an rückseitiger Fassade
- Austauschbedarf der Heizungsanlage
- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

3.5 Zubehör

Zubehör (§ 97 BGB) sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Als Zubehör wurde ein Raumteiler zwischen Wohnraum und Diele aus einer handwerklich erstellten Schrank-Regalkombination in Verbindung mit einer Innentüre, sowie weiteren Einbauschränken im Dachgeschoss vorgefunden.

Diese bleiben jedoch bei der Wertermittlung im vorliegenden Fall unberücksichtigt, da sich derartige Einbauten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht als verkehrswerterhöhend auswirkten.

3.6 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV 2021) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre.
Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Das Bewertungsobjekt ist abweichend von den Ausführungen der ImmoWertV 2021, die eine Restnutzungsdauer bei kernsanierten Gebäuden mit 90 % der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren vorsieht, zu beurteilen.

Nach Rückbau der Gebäudeteile bis auf den Gewölbekeller und Wiederaufbau im Jahr 1950 (lt. Vorgutachten) wird das ursprüngliche Baujahr aufgrund der über eine Kernsaniierung hinausgehende Erneuerung, sachverständig mit 95 %, somit rund 76 Jahre, bezogen auf das Jahr des Wiederaufbaus 1950, somit 1946 angesetzt.

Spätere Modernisierungsmaßnahmen werden laut Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV 2021) berücksichtigt.

Hierbei wird ein künftiger Heizungs austausch entsprechend den Anforderungen der heutigen Gesetzgebung unterstellt und ein Vorteilsausgleich bezüglich der Modernisierungselemente vorgenommen.

Aufgrund von Unsicherheiten hinsichtlich künftiger gesetzlicher Änderungen würde ein verständiger Marktteilnehmer die Aufwendungen für den Austausch bereits zum Stichtag einkalkulieren (vgl. Pkt. 5.5.6.2) wollen.

Wohnhaus / Anbau	Satz-Nr.		Bemerkung
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	Unterstellte Modernisierung i.R. der gesetzlichen Austauschpflicht gem. GEG
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1	
Summe	20	gerundet 9	

Es besteht zum Stichtag ein mittlerer Modernisierungsgrad, nach der die im Bewertungsmodell anzusetzende rechnerische Restnutzungsdauer 35 Jahre beträgt.

Der Anbau (LP. Nr. 2) stellt kein selbständiges Gebäude dar, da er in Abhängigkeit zum Wohnhaus steht.

Somit bilden diese Baukörper eine Schicksalsgemeinschaft, die ein vom tatsächlichen Alter abweichendes, fiktives Alter aufweist, auf das die Alterswertminderung zu beziehen ist.

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt als gute, zentrumsnahe Lage einzustufen. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben, während eine Gewerbelage noch eingeschränkt vorhanden ist.
Die öffentliche Verkehrsinfrastruktur, die Anbindung an das Straßennetz sowie die Lage zu Versorgungseinrichtungen sind insgesamt als sehr gut einzustufen. Die Umgebung wirkt aufgrund der kleinteiligen Stadthäuser und der Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen vorteilhaft.
- Grundstück:** Das Bewertungsgrundstück ist von unterdurchschnittlicher Größe und sehr schmal geschnitten.
Die Ausrichtung zur Himmelsrichtung der straßenabgewandten Seite ist bei dem Bewertungsgrundstück mangels Freisitzmöglichkeit (Garten) neutral zu werten.
- Gebäude:** Das Wohnhaus ist in einer dem Baujahr entsprechenden Bauweise ausgeführt, wobei das Dachgeschoss vor ca. 25 Jahren erneuert und die Ausstattung modernisiert worden ist.
Für die Heizungsanlage besteht aufgrund des Alters Austauschbedarf.
Die Architektur ist insgesamt als durchschnittlich einzustufen, während der Gebäudezustand aufgrund von Instandsetzungsbedarf als einfach zu werten ist. Durch den schmalen Grundstücks- und Gebäudezuschnitt liegt eine kleinteilige und unzweckmäßige Grundrissgestaltung vor, die heutigen Wohnansprüchen nicht gerecht wird.
Die Belichtungsmöglichkeit ist aufgrund der dreiseitig grenzständigen baulichen Anlagen als eingeschränkt zu werten.
Es bestehen formell wie materiell illegale Bauausführungen, aufgrund derer ein Erwerber mit Rückbau- bzw. Umbauaufwand rechnen muss.
Neben der Herstellung eines baurechtskonformen Zustands und eines damit verbundenen Risikos wirkt die fehlende Garten- oder Freisitzfläche für eine Einfamilienhaus nachteilig.
- Außenanlage:** Aufgrund der vollständigen Grundstücksüberbauung bestehen die Außenanlagen lediglich aus Ver- und Entsorgungsanschlüssen.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung zwar möglich, jedoch ist bei dem hier zu bewertenden Objekt künftig eine Eigennutzung zu erwarten.
- Verwertbarkeit:** Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird eine leicht überdurchschnittliche Marktgängigkeit erwartet.
Bei dem Bewertungsobjekt besteht ein mittleres Verwertungsrisiko.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks vor: das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27ff. ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021).

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten angewandt bei denen der Renditegedanke Priorität besitzt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da Ein- und Zweifamilienwohngebäude vorwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet werden und nicht die Ertragswirtschaft im Vordergrund steht.

Weiterhin wird das Ertragswertverfahren als zusätzliches Bewertungsverfahren, als informatorische Ergänzung zum Sachwert, in den Bewertungsgang herangezogen.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass übliche Verhältnisse ohne Berücksichtigung von markt- oder objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind.

Im weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) gem. § 7 ImmoWertV 2021, sowie die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV 2021 des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV 2021)

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24, 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV 2021) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen und bezieht sich auf einen definierten Grundstückszustand eines unbebauten, fiktiven Grundstücks ohne Aufwuchs (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Sofern keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung steht, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung erforderlich.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Sofern sich in dem Gebiet, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, nicht genügend Vergleichspreise finden lassen, können diese aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden

Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Erschließungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und -tiefe sowie der Bodenbeschaffenheit, bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 320,- € / m² zum Feststellungszeitraum 01.01.2023 ausgewiesen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Erkelenz
Postleitzahl	41812
Gemarkungsname	Erkelenz
Gemarkungsnummer	4526
Ortsteil	Erkelenz zentrurnah Nord
Bodenrichtwertnummer	4007
Bodenrichtwert	320 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag lagen keine unterjährigen Auswertungen zur konjunkturellen Entwicklung der Bodenrichtwerte vor.

Zu- bzw. Abschläge zur Anpassung an die Wertverhältnisse werden daher nicht angesetzt.

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist inmitten der v.g. Richtwertzone angeordnet.

Es sind keine wertrelevanten Vor- oder Nachteile zu verzeichnen, insofern bedarf es keiner Anpassung.

Grundstücksgröße / -tiefe

In Abweichung von der dem Richtwertgrundstück zu Grunde zulegende Tiefe von 35 m, ist die Tiefe des Bewertungsgrundstücks mit ca. 16 m deutlich geringer und die Größe erheblich kleiner. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert des Grundstücks mit kleiner werdender Grundstücksgröße und -tiefe abfällt. Infolgedessen ist ein Zuschlag aufgrund der Flächen- und Tiefenanpassung vorzunehmen.

Mangels Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg werden Koeffizienten in Anlehnung an die Literatur (Kleiber KL-V, 1506) mit einem Zuschlag von 60 % für ein Reihenhausgrundstück zu Grunde gelegt.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Ausnutzung entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt der Grundstücke als Einheit ist nahezu regelmäßig jedoch schmal.

Insofern wird eine Anpassung von - 2 % gegenüber dem Richtwert angebracht.

Erschließungsbeitragssituation

Das Grundstück wird als erschließungs- und abgabenbeitragsfrei bescheinigt und entspricht dem Richtwertgrundstück.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und Verhältnisse des Grundstücksmarktes ergibt sich der unbelastete Bodenwert zum Bewertungsstichtag wie folgt:

5.3 Bodenwert

Gemarkung Erkelenz, Flurstücke:	Grundstücksgröße:
93	62 m²
337	1 m²
<hr/>	
Insgesamt als wirtschaftliche Einheit	63 m²

Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:	63 m ²		
Bodenrichtwert		320,00	€/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung stagnierend	0%	0,00	€/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)		320,00	€/m ²
<hr/>			
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>		320,00	€/m ²
Wertanpassung für Lage	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Größe	60%	192,00	€/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt	-2%	-6,40	€/m ²
<hr/>			
Baulandwert (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :		505,60	€/m ²

Bodenwert			
	63 m ² *	505,60 €/m ² =	31.852,80 €
<hr/>			
Bodenwert insgesamt gerundet			31.900,00 €

5.4 Gebäudedaten

Den vorh. Unterlagen entsprechend, weisen die Gebäude folgende Daten auf:

Gebäudedaten	Wohnhaus mit Anbau
Gebäudeart:	Reihenmittelhaus, teilunterkellert Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss sowie zweigeschossiger Anbau, teilunterkellert
Baujahr	1946 (fiktiv nach Wiederaufbau 1950)
Tatsächliches Alter zum Stichtag Gesamtnutzungsdauer gem. Modell- Parameter für die Ableitung des Sachwertfaktors	77 Jahre 80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer gem. Modell der SW-RL Anl. 4 aufgrund - der Art des Gebäudes - der Ausstattung - des Zustandes im Mittel rd. somit: - kalkulatorische Verjüngung: - theoretisches Alter: - theoretisches Baujahr	35 Jahre 32 Jahre 45 Jahre 1978
Wohnfläche (WF)	99 m ² (baurechtl. zulässig)
Zubehörfäche / Nutzfläche (ZF/NF)	21 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	181 m ² (baurechtl. zulässig)
Anzahl der Wohnungen	1
Anzahl der Nutzeinheit	-
Ausbauverhältnis: (m ² BGF / m ² Wohn- bzw. Nutzf.) (m ² Wohn- bzw. Nutzf. / m ² BGF)	1,83 0,55

5.5 Sachwertverfahren

5.5.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) sonstiger Anlagen (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

Bei der Ermittlung des Sachwerts gilt es, den Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV 2021.

5.5.2 vorläufiger Sachwert

5.5.2.1 Gebäudewert

- Objekttyp: Einfamilienhaus, Reihenmittelhaus,
Typ 3.11 zu 79 %, Typ 3.13 zu 19 %, Typ 3.23 zu 2 %
gem. ImmoWertV 2021, Anl. 4,
- Baujahr (theoretisch): 1978
- Bruttogrundfläche: 181 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17%
Neben- und Regiekosten: 760 €/m²
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand I / 2023 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,764
- Regionalfaktor: 1,0 (aufgrund der Modellkonformität zum
Marktbericht 2022)
- Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $181 \text{ m}^2 * 760 \text{ €/m}^2 * 1,764 * 1,0 = \text{rd. } 242.670,- \text{ €}$
- Besondere Bauteile, die nicht in den BGF enthalten sind, angelehnt
an das Modell der AGVGA einschl. Neben- und Regiekosten:
2 Segmentbogendachgauben, pauschal rd. 20.000,- €

• durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag		rd. 262.670,- €
• Gebäudestandardkennzahl:	3,11	
• Alterswertminderung, linear		
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre	
Theoretisches Alter:	50 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) rd.	35 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	35 / 80 = 0,4375	
• Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	262.670,- € * 0,4375	= 114.918,- €
<hr/>		
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten		rd. 114.900,- €

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse

Zeitwert der Außenanlagen

Ansatz gemäß den vorgegebenen Modellparametern entsprechend
Grundstücksmarktbericht 2023,
pauschal 8 % von 114.900,- €

rd. 9.200,- €

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewerte und Außenanlagen)
sowie Bodenwert ermittelt.

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	114.900,00 €	73,7%
Außenanlagen gem. Modellparameter		9.200,00 €	5,9%
Bodenwert		31.900,00 €	20,4%
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert		156.000,00 €	100,0%

5.5.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) / Markenpassung

Im Allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit der Zunahme des vorläufigen Sachwertes, das heißt, je höher dieser ist, desto höher ist auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger der vorläufige Sachwert, desto höher der prozentuale Zuschlag bezogen auf einen fiktiv mängelfreien vorläufigen Sachwert.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung anzubringen.

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat für Reihenhäuser und Doppelhaushälften prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes ausgewiesen. Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 150.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,43 und bei einem vorläufigen Sachwert von 175.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,36 angegeben.

Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung objektspezifischer Merkmale.

Es wurden 211 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berechnungszeitraum 2022 mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

- Bodenwertniveau 105 - 290 €/qm, Mittel 185 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,29
- mittleres Baujahr 1971, Standardabweichung (Stabw.) 27 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 40 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 146 m², Stabw. 38 m²
- mittlere BGF 338 m², Stabw. 116 m²
- mittlere Grundstücksfläche 436 m², Stabw. 335 m²

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt aufgrund des Bodenwertniveaus von den angegebenen Spannen nach oben ab.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere einer tendenziell rückläufigen konjunkturellen Lage auf dem Grundstücksmarkt wird ein Sachwertfaktor von 1,38 bzw. ein Zuschlag von 38 % für marktgerecht erachtet:

$$156.600,- € * 1,38 = 216.108,- €$$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert

gerundet

216.100,- €

5.5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG, gem. ImmoWertV 2021 § 8 (3)) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Sie werden durch Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, nach der Marktanpassung, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

5.5.6.1 Berücksichtigung Legalisierungsbedarf, Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Aufgrund einer nicht genehmigten und nicht genehmigungsfähigen Ausführung der baulichen Anlagen (vgl. Pkt. 2.3.2.4) besteht baurechtlicher Legalisierungsbedarf nach heutigem Baurecht, welcher für einen Erwerber mit einem Risiko verbunden ist.

Es wird ein Rückbau und die Herstellung einer Bebauungssituation entsprechend der genehmigten Planung im Obergeschoss aus dem Jahr 1999 und ein Verschluss der grenzseitigen Fenster- und Türöffnungen im straßenabgewandten Erdgeschoss (Küche) unterstellt. In diesem Fall werden Baumängel und Schäden überwiegend mit den dementsprechenden Umbauarbeiten behoben. Hierüberhinaus verbleibende Baumängel- und Schäden werden ebenso wie ein künftig anstehender Heizungsaustausch gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) in Ansatz gebracht.

Wertminderung aufgrund der materiellen Illegalität sowie Baumängeln und Bauschäden, Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf einschließlich Regie- und Nebenkosten pauschal als marktangepasster Abschlag: **rund - 58.000,- €**

Dieser Betrag stellt als Minderungsbetrag einen Wert dar, der unter der marktüblichen Akzeptanz geschätzt wird. Er ist nicht identisch mit den tatsächlichen Investitionskosten.

5.5.6.2 Berücksichtigung der über den Modelansatz hinausgehenden Außenanlagen

Da der angebrachte, modellkonforme Ansatz erheblich höher ist als der der Zeitwert der tatsächlichen Herstellungskosten der Außenanlagen, ist die Differenz gesondert nach der Marktanpassung durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Dieser ergibt sich aus der Differenz des tatsächlichen Zeitwerts, der mit rd. 5.600,- € geschätzt wird und des bereits berücksichtigten Modellansatzes der Außenanlagen mit rd. 9.200,- € unter Berücksichtigung einer Marktanpassung, die hier entsprechend Pkt. 5.5.5 mit 1,38 angesetzt wird.

Abschlag sachverständig geschätzt **rd. - 5.000,- €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 63.000,- €



5.5.7 Sachwert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	rd.	216.100,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	rd.	-63.000,00 €
<hr/>		
Sachwert	rd.	153.100,00 €
<hr/>		

5.6 Ertragswertverfahren

5.6.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Er ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Hinweise zur Ermittlung gibt die ImmoWertV (§§ 27-34).

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Die ImmoWertV 2021 differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen. Nachfolgend kommt aus den Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren, (das sogenannte „zweigleisige Ertragswertverfahren“) zur Anwendung.

5.6.2 Mieten

Tatsächliche Erträge

Es bestehen zum Stichtag keine Erträge.

Marktüblich erzielbare Erträge

Der marktüblich erzielbare Rohertrag wird entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2023, auf der Grundlage des zum Stichtag veröffentlichten Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Erkelenz vom 01.01.2021 ermittelt.

Demnach ist die marktüblich erzielbare Miete für das Wertermittlungsobjekt nach Herstellung eines genehmigungsfähigen Zustandes und Beseitigung der Mängel und Schäden wie folgt einzustufen:

Baualtersklasse:	1977 – 1989
Wohnungsgröße:	90,01m ² und größer
Lage:	gute Wohnlage
Ausstattungsmerkmale:	A mit Heizung, Bad / WC
Mietpreisspanne:	5,30 – 6,20 € / m ² ,
Einfamilienhauszuschlag:	+ 10 %, abhängig vom Einzelfall, hier ca. 5 % für Kellernutzung

Unter Berücksichtigung der mietwertrelevanten Faktoren wie Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit wird eine monatliche Netto-Kaltmiete im oberen Segment von 6,60 €/m² für die Wohnflächen als marktüblich erzielbar unterstellt.

Es sei darauf verwiesen, dass diese Mietschätzung nicht identisch ist mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn.

5.6.3 Jahresrohertrag

Objekt	Wohn- / Nutzfläche (mietwertrelevant) in m ² bzw. Anz. Stpl.	Erträge marktüblich erzielbar für Wohnräume in €/m ² bzw. je Stpl.	Rohrertrag je Monat nettokalt	Anteil
A Wohnhaus	99	6,60 €	653,40 €	100,0%
Rohrertrag/Monat gesamt			653,40 €	100,0%
Jahresrohertrag			7.840,80 €	

Hinweis: Es sei darauf verwiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn.

Die Ermittlung dient lediglich der modellkonformen Ertragswertermittlung.

5.6.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Die Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV 2021 wie folgt ermittelt:

Bewirtschaftungskosten entsprechend dem Modellansatz der Anl. 3 ImmoWertV 2021 bzw. AGVGA :					
Instandhaltungskosten für Wohnflächen	13,50 €/m ²	*	99	m ²	= 1.336,50 €
Verwaltungskosten für Wohnflächen	344,00 €/St	*	1	St	= 344,00 €
Mietausfallwagnis	7.841 €	*	2,00%		= 156,82 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:	23,43% des Rohertrags				1.837,32 €
Jahresrohertrag					7.841,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten					-1.837,32 €
Jahresreinertrag					6.003,68 €

5.6.5 vorläufiger Ertragswert

Jahresreinertrag: 6.004,- €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV 2021):

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV 2021) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt und werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den entsprechenden Reinerträgen von Gutachterausschüssen abgeleitet.

Die Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser werden durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg mit 0,8 % bei einer Standardabweichung (Stabw.) von 0,1, bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 119 m², Stabw. 30 und einer durchschnittlichen Miete von 6,20 €/m², Stabw. 0,7, Bewirtschaftungskosten von 23,5 % Stabw. 2,5 und einer Restnutzungsdauer von 44 Jahren, Stabw. 14 angegeben.

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.510 €/m², Stabw. 680 €/m².

Der heranzuziehende, objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist ein auf seine Eignung geprüfter und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasster Liegenschaftszinssatz.

Nach der Gewichtung der Risikofaktoren wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Restnutzungsdauer des Objekts wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 0,8 % als marktgerecht erachtet.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern und mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren.

Bodenwertverzinsungsbetrag für die der Bebauung zuzurechnenden Bodenfläche (Bauland, eb-frei und abgabefrei):

$$0,8 \% \quad * \quad 31.900,- \text{ €} \quad = \quad \underline{\underline{- 255,- \text{ €}}}$$

Reinertrag der baulichen Anlagen rd. 5.749,- €

Der Vervielfältiger (V) bzw. Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 beträgt 30,42 bei 35 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer (RND) und bei einem Zinssatz von 0,8 %:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + \frac{p}{100}$$

mit p = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer

Objekt	n: RND in Jahre	V Vervielfältiger	Gebäudeertrag	Prozentanteil	Ertragsanteil
A Wohnhaus	35	30,42	5.749,00 €	100,0%	174.884,58 €
				100,00%	
Gebäudeertragsanteil					174.884,58 €
zuzüglich dem rentierlichen Bodenwert					31.900,00 €
Vorläufiger Ertragswert					206.784,58 €

5.6.6 Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße durch den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und durch die marktübliche Miete berücksichtigt.

Vorläufiger Ertragswert	gerundet	206.800,- €
--------------------------------	-----------------	--------------------

5.6.7 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)

5.6.7.1 Berücksichtigung Legalisierungsbedarf, Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Analog zum Sachwertverfahren pauschal als marktangepaßter Abschlag:	rund -	58.000,- €
--	---------------	-------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-	58.000,- €
--	----------	-------------------

5.6.8 Ertragswert

Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	rd.	206.800,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	rd.	-58.000,00 €
Ertragswert	rd.	148.800,00 €

6 Ableitung des Verkehrswerts

6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

Sachwert	153.100,00 €
Ertragswert	148.800,00 €
<hr/>	
Verhältnis Sachwert / Ertragswert	1,03
Verhältnis Ertragswert / Sachwert	0,97

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Reihenmittelhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig an Substanzaspekten ausrichten.

Daher basiert die nachfolgende Wertableitung auf dem Sachwert.

Ausgangswert ist der Sachwert in Höhe von	gerundet	153.000,- €
--	-----------------	--------------------

6.2 Verkehrswert, unbelastet

Der Verkehrswert, unbelastet für das mit einem Reihenmittelhaus bebauten Grundstücke, Im Pangel 8, 41812 Erkelenz

mit der Katasterbezeichnung Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz, Flur 45, Flurstück 93 und 337

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Doppel- und Reihenhäuser,

ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 23. Mai 2023, festgestellt mit

153.000,- Euro

In Worten: Einhundertdreiundfünfzigtausend Euro

Der Werteeinfluss der Rechte und Belastungen wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung nachfolgend gesondert erfasst und zu dem „Verkehrswert, belastet“ ausgewiesen.



7 Werteinfluss aus grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen

7.1 Werteinfluss aus Eintragungen im Grundbuch Abt. II

7.1.1 Belastung durch Eigentumsübertragungsvormerkung

Eigentumsübertragungsvormerkung zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs für die Erbin [...].

Eingetragen aufgrund einstweiliger Verfügung vom 10.01.2023 (Amtsgericht Erkelenz, 14 C 341/22). Über den Nachlass [...] ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Mönchengladbach, Az 33 IN 15/21.) Eingetragen am 25.01.2023

Die Bewilligungsurkunde, einem Eintragungsantrag vom 16.01.2023, führt hierzu im Wesentlichen folgendes aus:

1. Hiermit beantragen wir, die in der einstweiligen Verfügung des Amtsgerichts Erkelenz vom 11. Januar 2023, Az 14 C 341/22 enthaltene Vormerkungen zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs der Erbin [...] in den Grundbesitz im Grundbuch von Erkelenz Blatt 636, Gemarkung Erkelenz, Flur 45, Flurstücke 337 und 93 belegen Im Pangel 8, 41812 Erkelenz [...] einzutragen [...]
2. [...] Der Rückübertragungsanspruch der Erbin [...] ist mit dem Insolvenzbeschlagn über den Nachlass des [...] belastet. Der Grundbesitz unterfällt nach Rückübertragung dem Insolvenzbeschlagn.

Beurteilung:

Bei dem Recht handelt es sich um eine Auflassungsvormerkung, die die Rückübertragung der Grundstücke an eine Erbin absichern und hiernach in den Insolvenzbeschlagn einfließen soll. Der Wert bzw. die Gültigkeit der zum Stichtag anstehenden Eintragungsvormerkung kann nur aufgrund von tatsächlichen und rechtlichen Sachverhalten bestimmt werden, die der Sachverständigen nicht bekannt sein können und die nicht zu übersehen sind.

Die Ermittlung eines Wertes für die o.g. Eintragung würde auf vagen, spekulativen Aspekten beruhen und keinesfalls verlässliche Parameter beinhalten.

Aus diesem Grund und vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung unterbleibt an dieser Stelle eine Wertbestimmung.

Bezüglich einer Wertfestlegung wird auf den Zwangsversteigerungstermin verwiesen.

Rein rechnerisch weicht bezüglich der v.g. Eintragung der Verkehrswert im unbelasteten Zustand vom Verkehrswert im belasteten Zustand unter den genannten Bedingungen nicht ab.

7.2 Verkehrswert, belastet

Der Verkehrswert, belastet für die mit einem Reihenmittelhaus
bebauten Grundstücke,
Im Pangel 8, 41812 Erkelenz

mit der Katasterbezeichnung Stadt Erkelenz, Gemarkung Erkelenz,
Flur 45, Flurstück 93 und 337

wird unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Doppel- und Reihenhäuser, unter Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 23. Mai 2023, festgestellt mit

153.000,- Euro

In Worten: Einhundertdreißigtausend Euro

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rund 1.545 €/m² Wohnfläche bzw. dem 19,5-fachen Jahresrohertrag bei durchschnittlichen Kaufpreisen aus den Jahren 2020 - 2022 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 1.550 €/m² Wohnfläche der Baujahre 1919 - 1949.

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten zuzüglich Deckblatt und 17 Anlagenseiten. Es wurde in 6 Ausfertigungen im Zwangsversteigerungsverfahren für das Gericht erstellt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin, und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stande der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Das Gutachten genießt Urheberschutz.

Die Verwendung des Gutachtens sowie seiner Anlagen ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Heinsberg, den 07. Juni 2023



Dipl. Ing. A. Fell



8 Zusammenstellung und Einzelverkehrswerte

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist grundsätzlich für jedes rechtlich selbstständige Grundstück ein Einzelwert zum Zwecke der Einzelausgebotsform zu berechnen.

Hierbei bilden die Flurstücke 93 und 337 eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der Grundstücksüberbauung mit einem einheitlichen Bauwerk, kann für den Fall eines Zuschlags an zwei verschiedene Ersterer ein geduldeter Überbau unterstellt werden.

Der Überbau zählt zu einer der wesentlichen gesetzlichen Beschränkungen des Eigentums. Die gesetzlichen Regelungen zum Überbau ergeben sich aus den §§ 912 BGB ff.

Bei den Bewertungsgrundstücken ist der Sachverhalt des Eigengrenzüberbaus zu prüfen, um das Stammgrundstück für die Bestandteilszuordnung des Grenzgebäudes im Regelungszusammenhang der §§ 93, 94, 95 Abs. 2 und 912 BGB zu bestimmen.

Das Flurstück 93 bildet bei dem zu bewertenden Grundbesitz eindeutig das Stammgrundstück, von dem aus auf das Flurstück 337 überbaut worden ist, da dieses u.a. mit dem maßgeblichen Gebäudeteil bebaut ist und die Gebäudeerschließung hierüber erfolgt.

Hierbei ist das einheitliche Gebäude wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks.

Die grundbuchlichen Einzelgrundstücke im Rechtssinn sind getrennt nach begünstigtem Grundstück (Stammgrundstück) und belasteten (überbauten) Grundstück zu bewerten.

Überbaurente

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass das theoretische Überbauende dem Ablauf der Restnutzungsdauer Überbaus entspricht.

Der Berechnung der Überbaurente sind gemäß § 912 (2) BGB die allgemeinen Wertverhältnisse zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus - hier im Jahr 1950 - zugrunde zu legen. Die Überbaurente entspricht der ortsüblichen nutzungsbezogenen Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus und ist dementsprechend gering.

Daten zum Überbau:

Sachwert ohne Berücksichtigung des Überbaus:	153.100,- €
vom Überbau betroffener Grundstücksteil:	1 m ²
Restnutzungsdauer der Gebäude:	35 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	0,8 %
(Dieser wird im vorliegenden Fall auch für den Überbau als marktkonform angesehen)	
Barwertfaktor (Vervielfältiger) nachschüssig:	30,42
Zeitpunkt der Überbauung:	1950 (geschätztes Baujahr des Anbaus)
Bodenwert zum Stichtag:	rd. 506 €/m ² , eb-frei
Bodenwert zum Zeitpunkt der Überbauung:	rd. 10 €/m ² , eb-frei
Jährliche Überbaurente ² :	1 m ² * 10 €/m ² / 1 + 1/0,008 = 0,08 € / a

² Der jährliche Rentenbetrag, der vom Eigentümer des überbauenden Gebäudes an den Eigentümer des überbauten Grundstücks zu zahlen ist, ergibt sich aus der Division des Bodenwerts zum Zeitpunkt des Überbaus und dem jährlich vorschüssigen, „ewigen Rentenbarwertfaktor“ $(1+1/p)$ mit $p = 0,8 \%$

Vorteil aus Werteinfluss aus dem abgezinsten Bodenwert:

$$506 \text{ €/m}^2 * 1 \text{ m}^2 * 1 / 1,008^{35} = \text{rd.} + 383,- \text{ €}$$

Werteinfluss durch den Barwert der vorschüssigen Überbaurente ⁴: rd. + 2,45 €

Summe rd. + 400,- €

+/- Marktanpassung: 0,- €

Der Einzelverkehrswert für das Flurstück 337 beträgt gerundet 400,- €

8.3 Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Die Einzelwerte werden aus den Verfahrensergebnissen unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung einer Eigenüberbauung wie folgt festgestellt:

Bestandsverzeichnis	GB-Blatt Nr. 636 lfd. Nr. 1	GB-Blatt Nr. 636 lfd. Nr. 2	wirtschaftliche Einheit
Flur / Flurstück	93 im Einzelausgebot	337 im Einzelausgebot	93 + 337 im Gesamtausgebot
Werteinfluss geschätzt	Stammgrundstück, durch Überbau begünstigt rd.	mit Überbau belastet rd.	vgl. Pkt. 7.2
Verkehrswert	152.500 €	400 €	153.100 €

Hinweis: Bei einem Einzelausgebot werden die Eigentümeridentität und die wirtschaftliche Einheit aufgelöst. Das Flurstück 337 ist von untergeordneter Größe und die Erschließung wäre bei getrennter Verwertung nicht gesichert.

Das Flurstück 337 wird alleine nicht als verkehrsfähig gesehen, auftragsgemäß erfolgt dennoch eine Einzelausweisung der Verkehrswerte, jedoch ausschließlich für die Zwecke der Zwangsversteigerung.

⁴ gemäß dem begünstigten Grundstück

9 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, (www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- Kleiber: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Ralf Kröll / Andrea Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl.
- Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 67. Aufl. 2008
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraumieten bei Miet – und Verkehrswertgutachten
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2023, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 / <https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW: www.flussgebiete.nrw.de, www.uvo.nrw.de
- Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung: www.elwasweb.nrw.de

10 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006, BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006, sowie in sinngemäßer Anwendung zur ImmoWertV.
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, VW-Vergleichswertrichtlinie – VW-RL vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Ertragswertrichtlinie –EW-RL vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- **NHK 2010**: Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung – II.BV** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 01.11.2020 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2023**

11 Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Basiskarte
Anlage 2	Auszug aus der Stadtkarte
Anlage 3	Luftbild
Anlage 4	Bestandszeichnungen
Anlage 5	Berechnungen: Bruttogrundflächen / Wohnflächen
Anlage 6	Fotos