

**Kontakt:**

Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6  
Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de  
www.dammers-immobilienbewertung.de

**Inhaber:**

**Dipl.-Ing. Thorsten Dammers**  
Sachverständiger für Immobilienbewertung  
(GIS (Sprengnetter Akademie) und  
Sachverständiger für Schäden an Gebäuden  
und Gebäudeinstandsetzung  
PersZert (TÜV)

**Bankverbindung:**

Sparkasse Düren  
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76  
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137  
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit  
einem Wohnhaus mit Anbau und Nebengebäude  
bebaute Grundstück in  
52511 Geilenkirchen-Gillrath, Karl-Arnold-Straße 237

Jülich, den 22.09.2022

*Aktenzeichen des Auftraggebers*  
007 K 010/22

*Mein Zeichen, meine Nachricht vom*  
Job-VGA-AG-543



Der Verkehrswert des Grundstücks  
wird zum Wertermittlungsstichtag 30.08.2022  
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben  
ermittelt mit rund  
246.000,00 EUR

Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt.

Internetversion

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Geilenkirchen eingesehen werden. (Tel. Nr. 02451/991-0).

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>2</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	2
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	2
<b>2</b>	<b>Lage- und Marktbeschreibung</b> .....	<b>4</b>
2.1	Lagemerkmale .....	4
2.1.1	Makrolage .....	4
2.1.2	Mikrolage .....	4
2.1.3	Immobilienmarkt.....	5
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens</b> .....	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>10</b>
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
5.2	Einfamilienwohnhaus mit Anbau .....	10
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	10
5.2.2	Gebäudekonstruktion .....	11
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattung .....	11
5.3	Nebengebäude.....	12
5.4	Außenanlagen.....	12
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>13</b>
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	13
6.2	Bodenwertermittlung .....	14
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021 .....	14
6.2.2	Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	14
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	15
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	15
6.3	Sachwertermittlung .....	17
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 .....	17
6.3.2	Sachwertberechnung .....	18
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	19
6.4	Ertragswertermittlung .....	22
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021 .....	22
6.4.2	Ertragswertberechnung .....	23
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	24
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	26
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b> .....	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>28</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	30

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des Bewertungsobjektes:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem einseitig angebauten, zweigeschossigen, vermutlich voll unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen Wohnhausanbau und einem eingeschossigen Nebengebäude bebautes Grundstück. Es liegt an der Ortsdurchgangsstraße im Stadtteil Gillrath des Stadtgebietes von Geilenkirchen. Die Grundstücksfläche beträgt 2.380 m <sup>2</sup> bei einer Tiefe von 165 m.  Das Wohnhaus wurde vermutlich in den 1950er Jahren in massiver Bauweise errichtet, der Anbau und das Nebengebäude vermutlich in den 1970er Jahren hinzugefügt. Die Fenster auf der Straßenseite sind aus Kunststoff mit einer Zweischeibenisolierverglasung und Rollläden ausgeführt. Die Raumaufteilung und Ausstattung sind wegen dem Fehlen einer Bauakte und des lediglich als Außenbesichtigung erfolgten Ortstermins unbekannt. Die Wohnfläche beträgt geschätzt 119 m <sup>2</sup> .
Objektadresse:	52511 Geilenkirchen-Gillrath, Karl-Arnold-Straße 237
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Geilenkirchen, Blatt 1880, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Geilenkirchen, Flur 28, Flurstück 22 (2.380 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:	Amtsgericht Geilenkirchen Konrad-Adenauer-Straße 221 52511 Geilenkirchen
Eigentümer und Bewohner:	XXX

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand und der Zustand der baulichen Anlagen wurden während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Bauschäden und Baumängeln, über etwaig vorhandene Schadstoffe oder tierische und pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Sollte das Bewertungsobjekt entsprechend nach den folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird. Die im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ angesetzten Werte sind in dem Maße angesetzt, wie sie ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer bei dem vorhandenen Zustand des Objektes voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Geilenkirchen vom 10.08.2022, eingegangen am 13.08.2022
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	30.08.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	30.08.2022 in der Zeit von 11:00 bis 11:24 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Dem Sachverständigen wurde der Zugang zum Grundstück und zur Immobilie nicht ermöglicht, sodass das Bewertungsobjekt lediglich durch eine reine Inaugenscheinnahme von außen erfasst werden konnte.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),</li><li>– ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),</li><li>– eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),</li><li>– eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),</li><li>– eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Bauverwaltungs- und Tiefbauamt Stadt Geilenkirchen),</li><li>– eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Dezernat III – Jugend- und Sozialamt Stadt Geilenkirchen),</li><li>– eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation, aus dem Baulastenverzeichnis und aus der Denkmalliste sowie zum Vorhandensein einer Bauakte (Dezernat II - Bauordnungs- und Hochbauamt Stadt Geilenkirchen),</li><li>– eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (<a href="http://www.gdu.de">www.gdu.de</a> und <a href="http://www.elwasweb.nrw.de">www.elwasweb.nrw.de</a>),</li><li>– eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (<a href="http://www.geoport.de">www.geoport.de</a>),</li><li>– eine Bodenrichtwertauskunft (<a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a>),</li><li>– der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Geilenkirchen,</li><li>– Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (<a href="http://www.capital.de">www.capital.de</a>) und</li><li>– Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.</li></ul>

## 2 Lage- und Marktbeschreibung

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Geilenkirchen
Kaufkraftindex:	93,3 (2019, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	4,8 % (Juli 2022) zum Vergleich NRW: 7,0 % Deutschland: 5,4 %

Der Kreis Heinsberg ist mit der in die Niederlande hineinragenden Gemeinde Selfkant der westlichste Landkreis Deutschlands. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch mittelgroße Städte geprägt. Die beiden größten Städte sind Erkelenz und Heinsberg, die über rund 40.000 Einwohner verfügen. Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 17.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst.

Die mittlere kreisangehörige Stadt Geilenkirchen liegt im südlichen Bereich des Kreisgebietes von Heinsberg und ist mit 27.836 Einwohnern (Stand 31.12.2021) eine der insgesamt sieben Städte des Kreises. Hervorzuheben ist die Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 221 (Aachen-Kleve) und 56 (Bonn-Sittard/NL) und somit die überregionale Nähe zu den Großstädten Aachen (ca. 30 km südlich), Mönchengladbach (ca. 40 km nordöstlich) und Heerlen in den Niederlanden (ca. 10 km südwestlich). Die Autobahnanschlüsse an die A46 in Heinsberg und an die A44 in Aldenhoven befinden sich in ca. 6 km nördlicher und ca. 15 km südöstlicher Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die direkte Bahnanbindung an die Regionalstrecke Aachen-Mönchengladbach und durch den Busverkehr in die Stadt Aachen vorhanden.

Neben mehreren zum Teil national und international tätigen ansässigen Wirtschaftsunternehmen befinden sich die militärischen Einrichtungen NATO-Flugplatz Geilenkirchen, der mit seinen 2.400 Arbeitsplätzen einen wichtigen regionalen Wirtschaftsfaktor darstellt, und das Zentrum für Verifikationsaufgaben der Bundeswehr (Selfkantkaserne) im Stadtgebiet. Geilenkirchen verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in allen Schulformen sowie die medizinische Versorgung einschließlich Krankenhaus. Hiermit und den vorhandenen Naherholungsmöglichkeiten im Wurmatal und der Teverener Heide ist die Stadt attraktiv.

#### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt an der Karl-Arnold-Straße, der Ortsdurchgangsstraße mit entsprechendem Verkehrsaufkommen im Ortsteil Gillrath des Stadtgebietes von Geilenkirchen. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 500 m entfernt. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 7 km entfernten Autobahnzubringer Heinsberg, die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 750 m entfernt. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in ca. 4 km erreichbar. Die Nachbarschaft besteht aus Wohnhausbebauung in offener und geschlossener Bauweise. Das Gelände ist nach Norden leicht ansteigend, Beeinträchtigungen bestehen nicht.

### 2.1.3 Immobilienmarkt

Im Berichtsjahr 2021 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg 3.632 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rund 820,8 Millionen EUR zugestellt. Die Zahl der Verkäufe ist gegenüber 2020 um 3,5 %, der Geldumsatz um 5,3 % gestiegen. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle im Zeitraum 2019-2021 stellt sich im Kreisgebiet Heinsberg nutzungsartenspezifisch wie folgt dar:

Jahr	2019		2020		2021	
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil
unbebaute Wohnbaugrundstücke	663	17%	649	18%	697	19%
Gewerbebauland	53	1%	42	1%	58	1%
Land-/Forstwirtschaftliche Flächen	288	7%	274	9%	306	9%
Sonstige unbebaute Flächen	339	9%	171	5%	241	7%
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser	1.804	47%	1.720	50%	1.605	45%
Wohnung- und Teileigentum	507	13%	424	12%	484	13%
Mehrfamilien-/ gemischt genutzte Häuser	146	3%	130	3%	141	4%
Gewerbe-/ Industrieobjekte	35	1%	41	1%	50	1%
Sonstige bebaute Grundstücke	74	2%	59	1%	50	1%
Anzahl der Kauffälle	3.800	100%	3.510	100%	3.632	100%

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus. Von insgesamt 3.632 Kaufverträgen entfielen rund 45 % auf diese Gruppe mit einem Geldumsatz von rund 432 Millionen EUR. Dies waren 6,7 % weniger als im Vorjahr, der Umsatz stieg um 5,1 %.

In diesem Gutachten werden Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg verwendet bzw. zitiert. Quelle: Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0), Lizenztext unter Internetadresse <https://www.boris.nrw.de>).

### 3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	<p>annähernd rechteckige Grundstücksform          Straßenfront: ca. 13 m          mittlere Tiefe: ca. 165 m          Grundstücksgröße: 2.380 m<sup>2</sup></p>
Erschließungssituation:	<p>direkter Zugang zur Karl-Arnold-Straße, rückwärtiger Zugang zu einem Weg (fußläufig nutzbar)          vermutlich zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz          vermutlich Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden</p>
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	<p>augenscheinlich keine Grundwasserschäden          Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (<a href="http://www.elwasweb.nrw.de">www.elwasweb.nrw.de</a>) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehnjährliches bis tausendjähriges Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub> – HQ<sub>extrem</sub>). Stand Datenabfrage 05.09.2022.</p> <p>Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (<a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:</p> <p>bergbaubedingter Tagesbruch:   nein          verlassene Tagesöffnungen:    nein          oberflächennaher Bergbau belegt: nein          tagesnaher Bergbau möglich:   nein          Methanausgasung              Punktuell:                    nein              flächenhaft:                nein          Karst              Erdfall:                      nein              Subrosionssenke:           nein              Karstgebiet:                nein          Gasaustritt mit Bohrungen:    nein          Seismisch aktive Störung:     nein          Erdbebengefährdung            Zone 3</p>
Anmerkung:	<p>In dieser Wertermittlung sind eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.</p>

## 4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird augenscheinlich durch den Eigentümer genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Es wird unterstellt, dass zum Zeitpunkt des Ortstermins erzielt keine Erträge wurden.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Gillrath. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche dar. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt weder beim zuständigen Amt der Stadt-/ Gemeindeverwaltung noch bei der Kreisverwaltung vor.</p> <p>Eine Prüfung der Übereinstimmung der realisierten Vorhaben mit den ggf. vorhandenen Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.</p> <p>In grenzständigen baulichen Anlagen auf dem westlichen Nachbargrundstück bestehen Fensteröffnungen im Obergeschoss in Richtung des Bewertungsgrundstücks. Solche Öffnungen sind grundsätzlich in Grenzwänden nicht zulässig, Ausnahmen können in bestimmten Fällen durch Baulasten und dingliche Sicherungen legitimiert werden. Solche liegen nicht vor bzw. konnten nicht ermittelt werden. Ob aus diesem Umstand zukünftig ein Rechtsstreit entstehen könnte, ist nicht abschließend zu klären. Ein möglicher Werteeinfluss wurde in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt und ist bei Bedarf zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.05.2022 vor.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Geilenkirchen, Blatt 1880 keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.</p>
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteeinfluss der in der Abteilung II des Grundbuchs von Geilenkirchen, Blatt 1880 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.</p> <p>Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

**Altlasten:**

Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die beschafften Informationen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. im Rahmen der Ortsbesichtigung möglich war. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Ausführungen im Ortstermin bzw. auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, elektrische Anlagen, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird, wenn nicht anders beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Ein Anspruch auf eine vollständige Erfassung aller Baumängel und -Schäden kann hieraus nicht abgeleitet werden. Diesbezügliche zusätzlich vorhandene und im Ortstermin nicht offensichtlich feststellbare Schäden sind in diese Wertermittlung nicht eingeflossen, sodass empfohlen wird, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der aufgeführten vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert lediglich pauschal berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt und bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

### 5.2 Einfamilienwohnhaus mit Anbau

#### 5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 bis 2 Vollgeschosse Wohnhaus vermutlich voll-, Anbau nicht unterkellert Wohnhaus mit augenscheinlich nicht ausgebautem Dachgeschoss 280 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr Wohnhaus zwischen 1950 und 1960, Erweiterung um Anbau in den 1970er Jahren (Einschätzung des Sachverständigen) Wohnfläche rund 119 m <sup>2</sup> (Schätzung/ Ableitung aus der BGF mittels Umrechnungsfaktoren)
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	Augenscheinlich wurden seit dem Baujahr die Fenster auf der straßenzugewandten Seite, die Haustüre, der Fassadensockel und die Einfügung des Klinkermauerwerks bereits einmal erneuert. Weiteres war im Ortstermin nicht erkennbar.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Hinweis zum Energieausweis: Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.

Bau- und Unterhaltungszustand,  
Schäden und Mängel:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem äußeren Anschein nach zu urteilen gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel an den von außen sichtbaren Bauteilen festgestellt.

### 5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

massiv

Wände:

aufgehende Geschosse in Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk

Fassade zweischalig mit Klinkersteinverblender

Geschossdecken:

Kellerdecke nicht erkennbar

sonst vermutlich Holzbalkendecken

Treppen:

nicht erkennbar

Dach:

Satteldach als Holzkonstruktion

Dacheindeckung aus einem Tondachziegel

vermutlich keine Wärmedämmung

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

werthaltige einzelne Bauteile:

- Hausanschlüsse
- Terrassenüberdachung
- zusätzlicher Kamin

### 5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Heizung- und  
Sanitärinstallation und sonstige  
technische Installation:

nicht erkennbar

### 5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Raumausstattung

Informationen zu Nutzungseinheiten, Raumaufteilungen und Raumausstattungen liegen aufgrund der nicht verfügbaren Bauakte und der fehlenden Innenbesichtigung nicht vor. Von der Straße aus war keine Einsicht in die Innenräume des Erdgeschosses möglich.

### 5.3 Nebengebäude

Kenndaten:	ein Vollgeschoss vermutlich nicht unterkellert 28 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr nach Einschätzung durch den Sachverständigen zwischen 1970 und 1980 (Einschätzung des Sachverständigen) Nutzfläche rund 23 m <sup>2</sup> (Schätzung/ Ableitung aus der BGF mittels Umrechnungsfaktoren)
Wände:	Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Klinkersteinverblender
Dach:	Pulldach Dacheindeckung nicht erkennbar
Türen/Tore/Fenster:	nicht erkennbar
Bodenbelag:	nicht erkennbar
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem äußeren Anschein nach zu urteilen gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel an den von außen sichtbaren Bauteilen festgestellt.
Nutzungspotenzial:	vermutlich KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

### 5.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen sind vermutlich angeschlossen. Der Vorgarten ist insgesamt plattiert. Auf verfügbaren Orthofotos ist erkennbar, dass der Innenhof zwischen Wohnhausanbau und Nebengebäude befestigt (plattiert/gepflastert/betoniert) ist. Der sich hieran anschließende Garten ist als Rasenfläche mit einzelnen Büschen und Bäumen angelegt. Der gesamte Gartenbereich ist eingezäunt. Auf der Rasenfläche befinden sich mehrere Schuppen bzw. Holzunterstände. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB folgendermaßen 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.“*

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei der Wahl des oder der Wertermittlungsverfahren sind die Art des Wertermittlungsobjektes, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, die sonstigen Umstände des Einzelfalls und die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen. Bei der Anwendung der genannten Verfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 ImmoWertV 2021).

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaut, welches vermutlich eigengenutzt wird. Aufgrund der erkennbaren Gebäudemerkmale und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks wird durch Anwendung des Sachverfahrens ermittelt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Zusätzlich zur Sachwertermittlung wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

## 6.2 Bodenwertermittlung

### 6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Grundstücks, der in das Sach- und Ertragswertverfahren an geeigneter Stelle einfließt, wird mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

Neben oder anstelle solchen/r Vergleichspreise(n) kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind oder bei einem Liquidationsobjekt mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen ist.

Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

### 6.2.2 Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 140,-- EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	=	Geilenkirchen
Ortsteil	=	Gillrath
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes im Durchschnitt der letzten fünf Jahren um + 6,0 % entwickelt.

Auf den Stichtag bezogen ergibt sich:  $140,-- \text{ EUR/m}^2 * (1 + 6,0 \% / 12 * 8) = 145,60 \text{ EUR/m}^2$ .

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Flächen der land- und Forstwirtschaft beträgt 8,20 EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2022. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Gemeinde	=	Geilenkirchen
Ortsteil	=	Geilenkirchen
Entwicklungsstufe	=	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	=	landwirtschaftliche Flächen
Ackerzahl	=	67

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes im Durchschnitt der letzten Jahre um + 10,0 % entwickelt.

Auf den Stichtag bezogen ergibt sich:  $8,20 \text{ EUR/m}^2 * (1 + 10,0 \% / 12 * 8) = 8,75 \text{ EUR/m}^2$ .

### 6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	=	II
Grundstückstiefe	=	165 m
Grundstücksfläche	=	2.380 m <sup>2</sup>

### 6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstückes erfolgt durch die Aufteilung in drei Bewertungsteilbereiche (Vorderland/ Hinterland/ übertiefes Hinterland). Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2). Hinterland reicht bis zur doppelten Vorderlandtiefe, Flächen mit größerer Tiefe sind als übertiefes Hinterland zu klassifizieren. Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert und übertiefes Hinterland mit dem Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft bewertet.

Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der gegebenen Bodenwertentwicklung (vgl. Abschnitt 6.2.2).

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen der Richtwertgrundstücke ab (Dorfgebiet/ Wohnbaufläche). Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile in Bezug auf den Richtwert für Wohnbauflächen nicht.

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichte Bodenrichtwert bezieht sich insgesamt auf landwirtschaftliche Flächen. Eine Differenzierung nach Acker- und Grünland erfolgt nicht. Grünlandflächen, wie das vorliegend zu bewertende übertiefe Hinterland werden zu deutlich geringeren Preisen als Ackerflächen gehandelt. Die Kaufpreise solcher Flächen liegen 45 bis 33 % unterhalb des Bodenrichtwertniveaus für Ackerflächen. Aufgrund der gegebenen Ortsrandnähe wird der Bodenwert des übertiefen Hinterlandes vorliegend am oberen Spannenrand einsortiert.

<b>I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 140,-- EUR/m<sup>2</sup>)</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	30.08.2022	× 1,04
Art der Nutzung	MD	M	× 1,000
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 145,60 EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 145,60 EUR/m <sup>2</sup>

<b>I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Flächen der Land- und Forstwirtschaft (Ausgangswert: 8,20 EUR/m<sup>2</sup>)</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2022	30.08.2022	× 1,067
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche	Grünland	× 0,67
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 5,86 EUR/m <sup>2</sup>

<b>II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland</b>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 145,60 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche	× 480 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert	= 69.888,00 EUR
<b>b/a-freier Bodenwert Vorderland</b>	<b>= 69.888,00 EUR</b>

<b>II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland und übertiefes Hinterland</b>	
relativer b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	= 21,84 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche (Hinterland)	× 480 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	= 10.483,20 EUR
relativer b/a-freier Bodenwert (übertiefes Hinterland)	= 5,86 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche (übertiefes Hinterland)	× 1.420 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert (übertiefes Hinterland)	= 8.321,20 EUR
<b>b/a-freier Bodenwert Hinterland und übertiefes Hinterland</b>	<b>= 18.804,40 EUR</b>

## 6.3 Sachwertermittlung

### 6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Dabei ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen sowie des ermittelten Bodenwerts. Dieser ist mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und bei Bedarf einer zusätzlichen Marktanpassung zu modifizieren. Der Sachwert ergibt sich aus diesem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung etwaiger vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Gemäß §§ 36 ImmoWertV 2021 sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen in der Regel modellhafte regionalisierte Kostenkennwerte zu Grunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Durch Multiplikation mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten, gegebenenfalls zusätzlicher Berücksichtigung hierin nicht erfasster werthaltiger einzelner Bauteile, Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mittels des zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) und der Anwendung der zutreffenden linearen Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV 2021 ergibt sich dieser vorläufige Sachwert. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachwertständige Schätzung ermittelt werden. Zusammen mit dem ermittelten Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Der so ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt gemäß § 21 ImmoWertV 2021 mittels Sachwertfaktoren, die nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden. Gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert (Summe aus vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und dem ermittelten Bodenwert) durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor anzupassen, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Eine zusätzliche Marktanpassung kann durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV auf 2021)

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

### 6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus mit Anbau	Nebengebäude
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	280,00 m <sup>2</sup>	28,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) 30.08.2022 (2010 = 100)	167,40	167,40
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	600,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF 1.004,40 EUR/m <sup>2</sup> BGF	485,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF 811,89 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	281.232,00 EUR	22.732,92 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	24 Jahre	15 Jahre
prozentual	70,00 %	75,00 %
Betrag	196.862,40 EUR	17.049,69 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK) bauliche Anlagen (Normgebäude) werthaltige einzelne Bauteile	84.369,60 EUR 3.013,20 EUR	5.683,23 EUR keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	87.382,80 EUR	5.683,23 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		93.066,03 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingter Ansatz 8,00 %)	+	7.445,28 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	100.511,31 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	69.888,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	170.399,31 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	1,35
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	230.039,07 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bodenwert Hinterland	+	18.804,40 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	6.191,03 EUR
- werthaltige einzelne Bauteile (nicht bereits berücksichtigt)	+	3.487,50 EUR
<b>Sachwert des Grundstücks</b>	=	<b>246.139,94 EUR</b>
	<b>rd.</b>	<b>246.000,00 EUR</b>

### 6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen soweit möglich auf Grundlage des erfolgten Aufmaßes während der Ortsbesichtigung durchgeführt. Ergänzend wurde geeignetes Karten- und Luftbildmaterial herangezogen. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 - 1:2005-02, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

#### Herstellungskosten

Die Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält die Normalherstellungskosten (NHK) 2010, die einer Sachwertermittlung vorrangig zu Grunde zu legen sind. Diese erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, enthalten die Umsatzsteuer und üblichen Baunebenkosten, sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“ und wurden in der vorliegenden Ermittlung der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 ImmoWertV 2021). Sie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Ansprüchen deutlich vermindert. Es ist nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann.

In der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 werden Modellansätze für die GND unterschiedlicher Arten von baulichen Anlagen wie folgt ausgegeben:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre
- Geschäftshäuser, Bürogebäude und Banken: 60 Jahre
- Kauf-/Warenhäuser, Kindergärten, Schulen, Wohnheime, Alten-/Pflegeheime: 50 Jahre
- Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude: 40 Jahre
- Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen: 40 Jahre
- Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder: 40 Jahre
- Verbrauchermärkte, Autohäuser: 30 Jahre
- Einzelgaragen: 60 Jahre
- Tief-/ Hochgaragen als Einzelbauwerk, Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude: 40 Jahre
- Lager-/Versandgebäude: 40 Jahre
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 30 Jahre

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Falls beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungszustands oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Aufgrund der Feststellungen während des Ortstermins ist zu unterstellen, dass das Einfamilienwohnhaus mit Anbau in der Vergangenheit teilweise modernisiert wurde. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu folgenden Kenndaten:

tatsächliches Baujahr	1955 bzw. 1975
Alter am Wertermittlungsstichtag	67 bzw. 47 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktive wirtschaftliche RND	24 Jahre

Dem Nebengebäude wird eine wirtschaftliche RND von 15 Jahren beigemessen.

### Alterswertminderung

Entsprechend § 38 ImmoWertV 2021 erfolgt die Alterswertminderung der Gebäude und Anlagen linear.

### Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten werthaltigen einzelnen Bauteile werden - wenn vorhanden - einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für werthaltige einzelne Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteile erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile werden modellbedingt nicht im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, sondern als besonderes objektsspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt. Werthaltige einzelne Bauteile, die in der Berechnung der BGF berücksichtigt wurden oder solche ohne Zeitwert, werden nicht gesondert aufgeführt.

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	3.013,20 EUR
Terrassenüberdachung	2.790,00 EUR
zusätzlicher Kamin	697,50 EUR
Summe	6.500,70 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	3.013,20 EUR
Berücksichtigung als boG	3.487,50 EUR

### bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt.

Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal als prozentualer Wert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt werden. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Dementsprechend erfolgt zunächst ein Ansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von 8 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Zeitwert) wird als boG berücksichtigt.

wesentliche bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
gepflasterte/ plattierte Flächen	1.254,25 EUR

#### objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert in unterschiedliche Bodenwertniveaus.

Sprengnetter - Marktdaten und Praxishilfen veröffentlicht eine bundesweite Ableitung zu Sachwertfaktoren, die nach Objektart, Bodenwertniveau und Gesamtgrundstückswert gegliedert angegeben werden.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt wird entsprechend der o.a. Ableitungen und einer Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,35 in Ansatz gebracht.

#### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Dies sind vorliegend der Bodenwert des Hinterlandes, der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und dem Wert der pauschal angesetzten wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen sowie der Zeitwert der werthaltigen einzelnen Bauteile, welche noch nicht im vorläufigen Sachwert berücksichtigt wurden.

##### a) Bodenwert Hinterland

Modellbedingt wird der Bodenwertanteil des Hinterlandes an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 6.2.4).

##### b) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 8% der sonstigen baulichen Anlagen berücksichtigt. Dieser Ansatz spiegelt nicht den Zeitwert der tatsächlich vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wider. Die Differenz wird an dieser Stelle im Sachwertverfahren berücksichtigt. Zeitwert tatsächlich vorhandener

baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen:	1.254,25 EUR
pauschaler Ansatz:	<u>7.445,28 EUR</u>
Differenz:	- 6.191,03 EUR

##### c) werthaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile“ beschrieben werden vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile als boG berücksichtigt.

## 6.4 Ertragswertermittlung

### 6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im allgemeinen Ertragswertverfahren ist in den §§ 27, 28 und 31 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 der ImmoWertV 2021, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im Sinne des § 33 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der regelmäßig entstehenden Aufwendungen für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese werden als Bewirtschaftungskosten bezeichnet und enthalten die Verwaltung- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. § 32 ImmoWertV 2021).

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der so ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern. Hierbei ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Dieser wird auch bei der anschließenden Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts herangezogen (vgl. § 32 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung (Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und Repräsentativität bezogen auf den jeweiligen Grundstücksmarkt) zu prüfen. Etwaige Abweichungen in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten in Form von zu oder Abschlägen zu berücksichtigen (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Durch Addition des Bodenwerts ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (vgl. § 27 Abs.4 ImmoWertV 2021). Im Ergebnis ergibt sich der Ertragswert.

## 6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m <sup>2</sup> bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m <sup>2</sup> bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Einfamilienwohnhaus mit Anbau	Wohnen	119,00	6,00	714,00	8.568,00
Nebengebäude	KFZ-Stellplatz/ Abstellflächen	1,00	60,00	60,00	720,00

Die baulichen Anlagen werden vermutlich durch den Eigentümer genutzt. Eine tatsächliche Miete existiert vermutlich nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		9.288,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,38 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.985,77 EUR
jährlicher Reinertrag	=	7.302,23 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	489,22 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	6.813,01 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 0,70 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 23 Jahre Restnutzungsdauer	×	21,176
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	144.272,30 EUR
Bodenwert	+	69.888,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	214.160,30 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bodenwert Hinterland	+	18.804,40 EUR
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	<b>=</b>	<b>232.694,70 EUR</b>
	<b>rd.</b>	<b>233.000,00 EUR</b>

### 6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf Grundlage von Umrechnungskoeffizienten durchgeführt. Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Geilenkirchen gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1961-1970 bei einer Wohnfläche ab 110,01 m<sup>2</sup> folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- bei Standardausstattung 4,50 – 6,00 EUR/m<sup>2</sup>
- bei gehobener Ausstattung 6,20 – 8,10 EUR/m<sup>2</sup>

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Wohnhäuser im Stadtgebiet Geilenkirchen von 7,30 EUR/m<sup>2</sup>. Der Preistrend weist eine Prognose von +/- 2,5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 3,2 von 5) eingestuft.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Mietspannen, der örtlichen Lage, der aktuellen Marktsituation, des Standards und der Größe werden der Ertragswertberechnung folgende Mietwerte als marktüblich erzielbar zu Grunde gelegt:

Wohnungen: 6,00 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche

Nebengebäude: 30 EUR/ Monat

#### Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die von einem Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten erfolgen in Anlehnung an die Ausweisung der ImmoWertV 2021 auf der Basis von marktüblichen Vergleichsansätzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität. Sie wurden als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf EUR/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bestimmt. Hierbei wurden die gleichen Ansätze gewählt, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der veröffentlichten und vorliegend herangezogenen Liegenschaftszinssätze angewendet hat (Wahrung Modelltreue).

Folgende Kosten wurden angesetzt:

Verwaltungskosten:	299,00 EUR/Wohnung	
	39,00 EUR/Stellplatz	(3,64 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	11,70 EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche	
	33,90 EUR/Stellplatz	(15,74 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		21,38 % vom Rohertrag

#### objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende Liegenschaftszinssätze

- Einfamilienwohnhäuser (freistehend): 1,0 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 %
- Reihenhäuser/ Doppelhaushälften: 0,9 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 %

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der kurzen RND und der aktuell positiven Investmentmarktverhältnisse wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,70 % angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Die RND bzw. fiktive RND ergibt sich als Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung etwaig am Bewertungsobjekt durchgeführter wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen. Die GND wurde in der Sachwertermittlung bestimmt (vgl. Erläuterungen der Wertansätze der Sachwertberechnung).

In der Ertragswertberechnung wird der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen durch Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen unter Verwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und einer über alle Gebäudeteile gewogenen RND ermittelt, wobei sich das Gewicht der einzelnen RNDn aus dem Rohertragsanteil am Gesamtrohertrag ergibt.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage und werthaltige einzelne Bauteile werden im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

## 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt 6.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet. Die Darstellung des Ertragswertes erfolgt informativ.

Der Sachwert wurde mit rd. 246.000,00 EUR,  
der Ertragswert mit rd. 233.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbau und Garage bebaute Grundstück in 52511 Geilenkirchen-Gillrath, Karl-Arnold-Straße 237

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geilenkirchen	1880	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geilenkirchen	28	22	2.380 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungstichtag 30.08.2022 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

**246.000,00 EUR**

**in Worten: zweihundertsechsvierzigtausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Jülich, den 22.09.2022

---

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

## 7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

#### **BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

#### **BNatSchG:**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

#### **BauO NRW:**

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

#### **BoSoG:**

Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz – BoSoG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

#### **BBodSchG**

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

#### **EGBGB:**

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

#### **LPlIG:**

Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

#### **GEG**

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

#### **ImmoWertV:**

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

**KAGB:**

Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGB1. I S. 1102)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGB1. I S. 1626)

**WertR:**

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

**WEG**

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

**WoFG:**

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131)

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – Auszug –  
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 126 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGI. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

**DIN 276**

DIN 276 – 1:2006-11 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ (Ausgabe November 2011)

**DIN 277:**

DIN 277 - 1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ (Ausgabe Februar 2005)

## 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg