

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einer Doppelhaushälfte mit Anbau und
Doppelgarage bebaute Grundstück
in 52538 Gangelt, Brökerstraße 42

Jülich, den 06.01.2025

Aktenzeichen des Auftraggebers
70 K 11/24

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-619



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
236.000,00 EUR

Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer/ Bewohner.....	5
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
5.2	Doppelhaushälfte	14
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Doppelhaushälfte mit Anbau	16
5.2.5	Raumausstattungen	16
5.3	Wohnhausanbau	17
5.3.1	Allgemeine Beschreibung.....	17
5.3.2	Gebäudekonstruktion	17
5.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
5.3.4	Raumausstattungen	18
5.4	Doppelgarage	18
5.5	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts	19
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.2	Bodenwertermittlung	20
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	20
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	20
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	21
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
6.3	Sachwertermittlung	23
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	23
6.3.2	Sachwertberechnung	24
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
6.4	Ertragswertermittlung	29
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	29
6.4.2	Ertragswertberechnung	30
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
6.5	Zubehör.....	33
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33

7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	34
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	37
9	Verzeichnis der Anlagen.....	38

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgericht Geilenkirchen zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher ist/ sind die in Abteilung II des Grundbuches des Bewertungsgrundstücks ggf. eingetragene(n) Belastung(en) nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52).

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Geilenkirchen zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

Die Angaben zur Beschaffenheit beruhen auf den seitens des Gerichts zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend selbst beschafften Unterlagen und Auskünften, den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung und ggf. der Beschreibung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen.

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 Bewertungsgrundstück 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 23.10.2024, eingegangen am 05.11.2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	03.12.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	03.12.2024 in der Zeit von 14:45 bis 15:15 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Der Sohn der Eigentümer öffnete zum Termin die Haustüre, verweigerte aber den Zugang. Der Ortstermin fand als reine Außenbesichtigung statt.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen und Wohnen, Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie Einsicht in die Bauakte (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich zentrale Dienste und Finanzen Gemeindeverwaltung Gangelt),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste sowie zur Verfügbarkeit einer Bauakte,
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (www.bauleitplanung.nrw/karte bzw. www.o-sp.de/gangelt und ggf. ergänzend Fachbereich Bauen und Planen Gemeindeverwaltung Gangelt),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.dieversicherer.de),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- die aktuellen Mietspiegel für das Gemeindegebiet Gangelt,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einer zweigeschossigen, vollunterkellerten Doppelhaushälfte mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage bebautes Grundstück. Es liegt an der Ortsdurchgangsstraße im Ortsteil Schierwaldenrath des Gemeindegebietes von Gangelt. Die Grundstücksfläche beträgt 727 m² bei einer Tiefe von 50 m.

Die Doppelhaushälfte mit Anbau wurden 1954 in massiver Bauweise errichtet. Über die Ausstattung können aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und den nicht gegebenen Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen keine Angaben gemacht werden. Entsprechend der in der Bauakte enthaltenen Pläne sowie Erkenntnissen aus Luftbildern verfügen die Doppelhaushälfte mit Anbau über vier Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Abstellraum, Bad, überdachte Terrasse und Balkon mit einer Wohnfläche von rund 122 m². Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle in Bezug auf die Doppelhaushälfte entspricht augenscheinlich (Ausnahme: bereits erneuerte Fenster und Hauseingangstüre) dem Standard des Baujahrs. Der Wohnhausanbau verfügt über eine Dacheindeckung aus dem Baujahr und (zumindest auf der einsehbaren Westseite) einer Fassade mit Wärmedämmverbundsystem.

Die Doppelgarage wurde 1969 errichtet. Sie bietet vermutlich zwei KFZ-Stellplätze bzw. 28 m² Nutzfläche.

Der Bau- und Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen ist augenscheinlich durchschnittlich. Es besteht an den von außen einsehbaren Bauteilen Instandsetzungsbedarf in geringem Umfang.

Objektadresse:

52538 Gangelt, Brökerstraße 42

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Gangelt, Blatt 1441, lfd. Nr. 2

Katasterangaben:

Gemarkung Gangelt, Flur 17, Flurstück 162
(727 m² Grundstücksfläche)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer/ Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Geilenkirchen
Konrad-Adenauer-Straße 225
52511 Geilenkirchen

Eigentümer/ Bewohner:

anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Kreis Heinsberg
Ort:	Gangelt
Kaufkraftindex:	93,4 (2024, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	6,1 % (Oktober 2024) zum Vergleich NRW: 7,5 % Deutschland: 6,0 %

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 (rund 47.000 Einwohner) und Heinsberg (rund 44.000 Einwohner). Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 20.000 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 Gemeinde Gangelt liegt im ländlichen Umfeld, am westlichen Rand des Kreises Heinsberg und verfügt über 13.388 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Das Gemeindegebiet teilt sich in 19 Ortschaften bei einer Gesamtfläche von rd. 49 km² auf. Sie grenzt im Südwesten an die Niederlande. Die besitzt eine vergleichsweise mittelmäßige bis gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs bestehen im Hauptort und dem Ortsteil Birgden. Der weiterführende Bedarf muss außerhalb des Gemeindegebietes gedeckt werden. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die durch das Gemeindegebiet verlaufende B56. Es verkehren 5 Buslinien und der Schnellbus SB3 (Geilenkirchen – Sittard). Bildungseinrichtungen sind in Form von Kindertagesstätten, Grund-, Gesamt- und Förderschule vorhanden.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordöstlich der Gemeinde Gangelt gelegen Ortsteil Schierwaldenrath. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Birgden.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 60 m entfernt. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 8,2 km entfernten Autobahnzubringer Heinsberg. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 2,5 km entfernt.

Die Brökerstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Asphaltdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind in normalem Umfang vorhanden.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

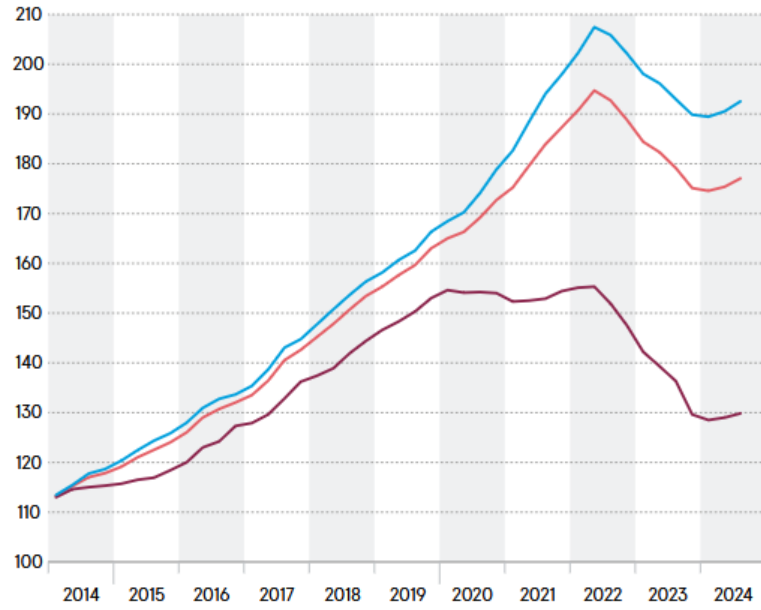
- **Umsätze im Grundstücksverkehr**
Im Jahre 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.552 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -16,0% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 549,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 41,4% gesunken.
- **unbebaute Grundstücke**
2023 wurden insgesamt 817 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 926 Kauffällen um 11,8% gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 313 Kauffällen 33,7 % unter dem Vorjahresniveau (472 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 25,5 % auf rd. 41,4 Millionen Euro. Es wurden 27 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 6 Kauffällen bei einem Umsatzplus von 28,2 % auf 11,7 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 6,8 % auf 294 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 25,7 auf 35,0 Millionen Euro.
- **bebaute Grundstücke**
Im Jahre 2023 wurden insgesamt 1.364 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 13,5 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.288 Kauffälle, der Umsatz 345,0 Millionen Euro, was einem Umsatzrückgang um 84,2 Millionen Euro entspricht. 76 Mehrfamilienhäuser wurden 2023 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 42,6 Millionen Euro, was 34,8 Millionen Euro (-44,9 %) weniger als im Vorjahr sind.
- **Wohnungs-/Teileigentum**
2023 wechselten 329 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 49,5 Millionen Euro um 47,5 Millionen Euro (-49,0 %) unter dem des Vorjahres.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q3.2024

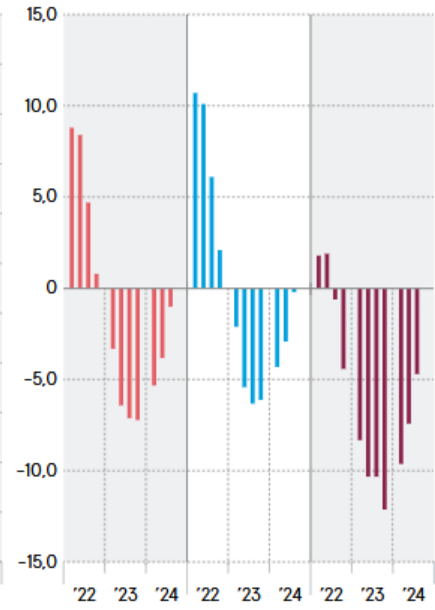
Im 3. Quartal 2024 zeigte der deutsche Immobilienmarkt Anzeichen einer weitergehenden Stabilisierung. Der vdp Immobilienpreisindex stieg um 1,0 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 177,3 Punkte. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sank der Index um 1,0 %. Die Preise von Wohnimmobilien erhöhten sich um 1,1 % gegenüber dem direkten Vorquartal, gegenüber dem 3. Quartal 2023 fielen sie allerdings noch leicht um 0,2 %. Selbst genutztes Wohneigentum verteuerte sich um 0,8 % gegenüber dem Vorquartal. Bei Mehrfamilienhäusern stiegen die Kapitalwerte um 1,3 % im Vergleich zum 2. Quartal 2024. Die Neuvertragsmieten zogen im selben Zeitraum um 0,7 % an, während der Index der Liegenschaftszinsen um 0,6 % sank. Bei Gewerbeimmobilien waren ebenfalls Stabilisierungstendenzen auszumachen. Ihre Preise erhöhten sich gegenüber dem direkten Vorquartal um 0,7 %, im Jahresvergleich betrug das Minus noch 4,7 %. Dabei stiegen die Kapitalwerte für Büros auf Quartalsicht mit 0,8 % etwas stärker an als die der Einzelhandelsimmobilien (+ 0,3 %), gaben jedoch im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 4,8 % auch etwas stärker nach als die Handelsobjekte (- 4,5 %). Die Neuvertragsmieten bei Büroimmobilien nahmen im Quartalsvergleich um 0,8 % zu, während die Liegenschaftszinsen konstant blieben, was auf eine beginnende Erholung in diesem Sektor hindeutet.

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

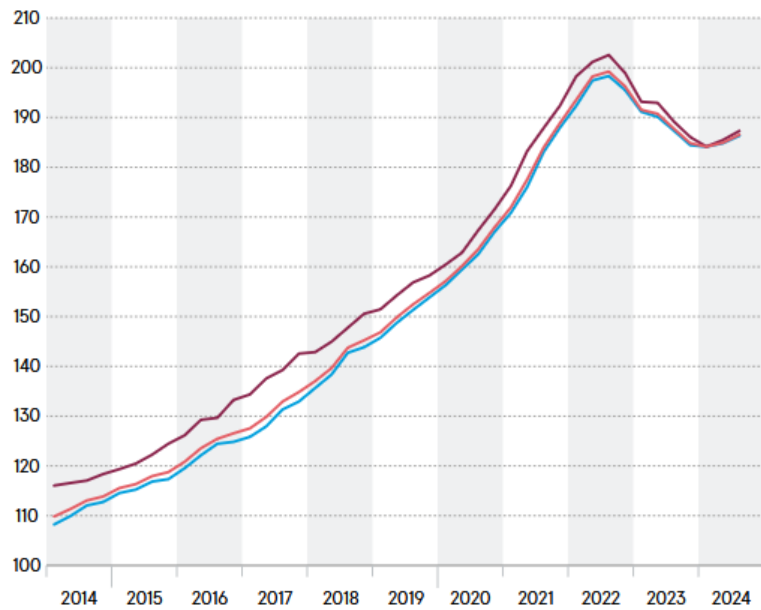


vdp-Immobilienpreisindex:
Gesamt Wohnen Gewerbe

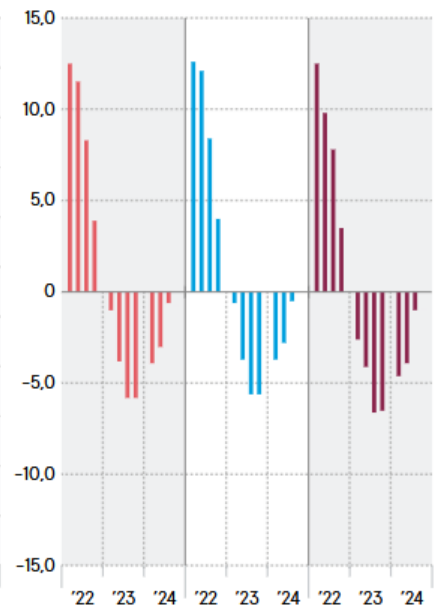


Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Selbst genutztes Wohneigentum Ein- und Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 14 m mittlere Tiefe: ca. 50 m Grundstücksgröße: 727 m ²																												
Topografie:	eben																												
Grenzverhältnisse, Überbauten:	bis zu zweiseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen, auch Grenzbebauung von den Nachbargrundstücken keine Überbauten																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Brökerstraße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom-, Gas- und Telekommunikationsanschluss vorhanden																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein- westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis zwanzigjähriges Hochwasser (HQ _{häufig}). Stand Datenabfrage 19.11.2024. Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als wahrscheinlich eingeschätzt. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <table> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Methanausgasung</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Punktuell:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> flächenhaft:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Karst</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Erdfall:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td> <td>Zone 3</td> </tr> </table>	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
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																												

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Pütt 3“.* Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Pütt 3“ ist die RWE Power AG, Essen. [...] Ich weise darauf hin, dass in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen nach derzeitiger Sachlage nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen ist. [...] Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, „*dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.*“

Anmerkung:

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.

4 rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümer genutzt. Ein Gewerbebetrieb wird im Objekt nicht geführt.
Miet-/Pachtverträge:	Ob zum Zeitpunkt des Ortstermins Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt wurden, ist nicht bekannt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeinde Gangelt bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) beitrags- und abgabenfrei. Es wird allerdings seitens der Gemeinde darauf hingewiesen, dass <i>„in den kommenden Jahren (voraussichtlich in 2028) beitragspflichtige Ausbauarbeiten nach dem KAG zu erwarten sind (Sanierung Straße und Nebenanlagen). Beitragspflichtige Arbeiten an der Kanalisation sind ebenfalls in Planung. Ein genauer Zeitpunkt für den Beginn der Arbeiten kann derzeit noch nicht angegeben werden.“</i></p> <p>Am 28.02.2024 hat der nordrhein-westfälische Landtag das Gesetz zur Abschaffung der Beiträge für den Ausbau kommunaler Straßen im Land Nordrhein-Westfalen (Kommunalabgaben-Änderungsgesetz Nordrhein-Westfalen - KAG-ÄG NRW) verabschiedet. Mit diesem wird klargestellt, dass für Straßenausbaumaßnahmen keine Beiträge mehr erhoben werden können. In Bezug auf die in Aussicht gestellten Arbeiten am Kanal ist weder der Zeitpunkt noch die Höhe etwaiger anfallender Kosten genau einschätzbar. Es wird in den Wertermittlungsverfahren ein pauschaler Werteeinfluss in Höhe von 5.000,- EUR als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.</p>
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Gemeindeverwaltung kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Schierwaldenrath. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar.</p>
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung Heinsberg liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz 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 Kreisverwaltung Heinsberg enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeindeverwaltung Gangelt ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.
Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreisverwaltung Heinsberg vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Rohbau- und Fertigstellungsbescheinigung zu den Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Anbau“ aus 1952-1958, „Bau und Betrieb einer Kleinkläranlage“ aus 1959 sowie „Neubau einer Doppelgarage“ aus 1969.</p> <p>Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. 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>
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.05.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung/en: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Geilenkirchen, 70 K 11/24). Eingetragen am 27.05.2024.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Gangelt, Blatt 1441 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung Heinsberg nicht vor.

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.

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 Heinsberg 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 Doppelhaushälfte

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse vollunterkellert vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss 229 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1954 4 Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Flur, Abstellraum, überdachte Terrasse, Balkon (Bad im Anbau) 100 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	vermutlich seit 2000 – Erneuerung der Fenster und Hauseingangstüre – Wärmedämmung des Windfanges (Hauseingang)
Energieausweis:	Ein Energieausweis gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.
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.

energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist augenscheinlich als einfach bis mittel zu bezeichnen (vermutlich zentrale Gas-Heizung, Fenster mit Wärmeschutzverglasung, überwiegend nicht wärmedämmte Fassade, vermutlich wärmedämmte oberste Geschossdecke).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt vermutlich umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	nicht bekannt
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet Entsprechend der in der Bauakte enthaltenen Pläne sind <ul style="list-style-type: none"> – schwellenfreie Türöffnungen < 0,90 m – ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen nicht vorhanden und – ist eine barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung kaum möglich.
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung Beschädigungen bzw. Fehlstellen an Dachrinnen festgestellt. Weitere Schäden waren an den von außen sichtbaren Bauteilen nicht erkennbar.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände (gemäß Bauakte):	Kellerwände in Stampfbeton aufgehende Geschosse in Ziegelsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Luftschicht und Klinkersteinverblender
Geschossdecken (gemäß Bauakte):	Trägerdecken aus Beton
Treppen (gemäß Bauakte):	Kellertreppe als Betontreppe Geschosstreppe als Holztreppe
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> – Hausanschlüsse – überdachte Terrasse – Windfang – Balkon auf Windfang

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Heizungsinstallation:	vermutlich zentrale Gas-Heizung
Sanitär-, Heizungs-, Elektro- und sonstige technische Installation:	nicht erkennbar

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Doppelhaushälfte mit Anbau

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage der vorhandenen Pläne aus der beschafften Bauakte erstellt. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Heizungs-, Bodenräume und Garagen gehören entsprechend § 2 (3) nicht zur Wohnfläche.

Beim Bewertungsobjekt sind ein überdachter Innenhof sowie ein Balkon vorhanden. Diese werden vorliegend aufgrund der Ausrichtung, der Größe, dem Schutz vor Einblicken und der erkennbaren Ausstattung mit ein Halb (Faktor 0,50 = 1/2) bzw. der Balkon mit einem Viertel (Faktor 0,25 = 1/4) angerechnet. Aus Gründen der Modellkonformität erfolgt die Berechnung und Zugrundelegung der Wohnfläche im Ertragswertverfahren (vgl. Abschnitt 6.4) streng nach WoFIV.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Windfang	2,20 m ²	
Diele	6,36 m ²	
Bad (im Anbau)	21,53 m ²	
Stube	12,39 m ²	
Wohnküche	16,47 m ²	
Kochküche	5,81 m ²	
überdachte Terrasse	31,25 m ²	(Anrechnung zu 1/2 mit 15,63 m ²)
<u>Obergeschoss</u>		
Flur	2,96 m ²	
Abstellraum	3,63 m ²	
Balkon	2,27 m ²	(Anrechnung zu 1/4 mit 0,57 m ²)
Schlafzimmer	12,08 m ²	
Schlafzimmer	16,13 m ²	
Abstellraum	5,81 m ²	
	<hr/>	
gesamt	121,57 m ²	
rund	122,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Fußboden- und Wandbeläge:	nicht erkennbar
Deckenbekleidung:	nicht erkennbar
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit einem Lichtausschnitt aus einer Zweischeibenwärmeschutzverglasung Innentüren nicht erkennbar
Fenster:	aus Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutzverglasungen Rollläden aus Holz zumindest auf der straßenzugewandten Seite vorhanden Fensterbänke außen als Rollschicht des Klinkermauerwerks oder aus Naturstein

5.3 Anbau

5.3.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 Vollgeschoss nicht unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss 55 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1954 Badezimmer im Erdgeschoss 22 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	vermutlich seit 2000 – Wärmedämmung der Fassade
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist augenscheinlich als mittel zu bezeichnen (Anschluss an die Heizungsanlage zur Doppelhaushälfte, Fenster mit Wärmeschutzverglasung, vermutlich insgesamt wärmegeämmte Fassade, vermutlich wärmegeämmte oberste Geschossdecke).
Nachrüstpflichten/ Nachhaltigkeitszertifikat/ Barrierefreiheit:	wie Doppelhaushälfte
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung Beschädigungen bzw. Fehlstellen an Dachrinnen festgestellt. Weitere Schäden waren an den von außen sichtbaren Bauteilen nicht erkennbar.

5.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände (gemäß Bauakte):	aufgehende Geschosse in Ziegelsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich
Geschossdecke (gemäß Bauakte):	Trägerdecke aus Beton
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	keine vorhanden

5.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Sanitär-, Heizungs-, Elektro- und sonstige technische Installation:	wie Doppelhaushälfte
---	----------------------

5.3.4 Raumausstattungen

Fußboden- und Wandbeläge:	nicht erkennbar
Deckenbekleidung:	nicht erkennbar
Türen und Türzargen:	nicht erkennbar
Fenster:	aus Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutz- verglasungen Fensterbänke außen aus Naturstein

5.4 Doppelgarage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 34 m ² BGF Baujahr 1969 28 m ² Nutzfläche
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	keine erkennbar
Wände (gemäß Bauakte):	Ziegelstein-, HBL-Mauerwerk Fassade mit Klinkersteinverblender
Dach:	Flachdach als Holzkonstruktion mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung (vermutlich asbestbelastet)
Türen/Tore/Fenster:	Metallschwingtore
Bodenbelag:	nicht erkennbar
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt.
Nutzungspotenzial:	zwei KFZ-Stellplätze, Abstellflächen

5.5 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Vorgarten und die Einfahrt sind gepflastert und als Stellplatz nutzbar. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite war bei der Außenbesichtigung nicht einsehbar. Entsprechend der verfügbaren Luftbilder besteht anschließend an der überdachten Terrasse eine eingefriedete Rasenfläche.

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 einer Doppelhaushälfte, Wohnhausanbau und Doppelgarage bebaut, welches tatsächlich eigengenutzt wird. Aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes 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 Bewertungsobjekt, der ggf. 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² 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.

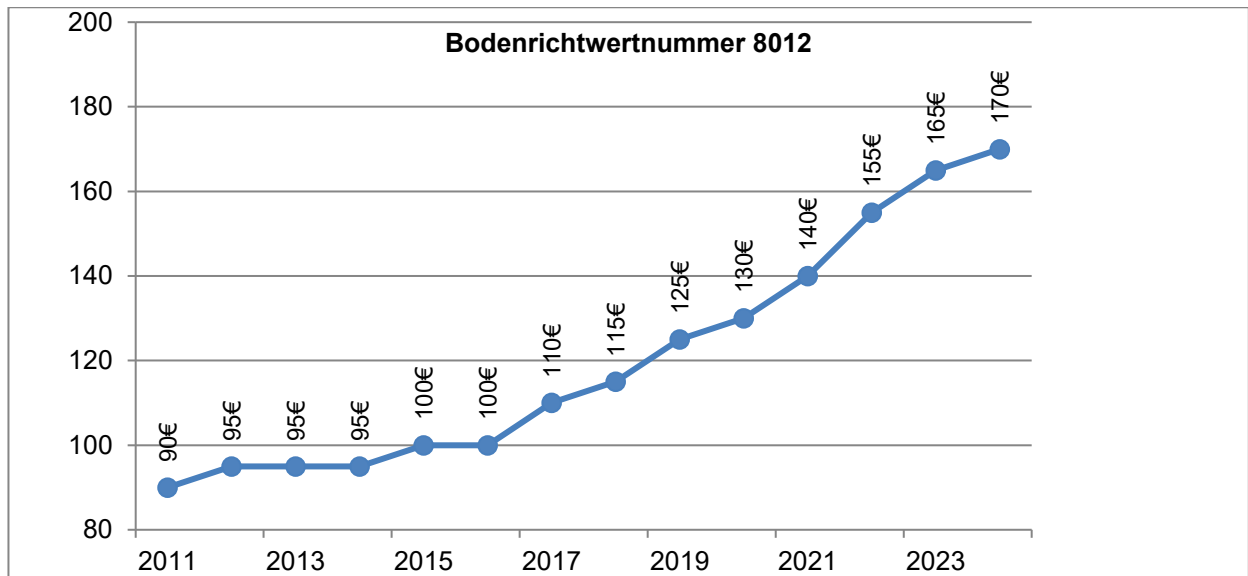
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 170,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Gangelt
Ortsteil	Langbroich, Harzelt, Schierwaldenrath
Bodenrichtwertnummer	8012
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 in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	gemischte Baufläche (M)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	50 m
Grundstücksfläche	727 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsobjektes erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland 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 25 m hinter Vorderland.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10 - 15 % in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) bewertet. Der relative Bodenwertansatz von Hinterlandflächen wird modellbedingt (Auswertemodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg) auf ganze Euro gerundet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der durchschnittlichen Dynamik der letzten fünf Jahre.

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder -zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 170,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	03.12.2024	× 1,05865
Art der Nutzung	MD	M	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 179,97 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 179,97 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 179,97 EUR/m ²
Fläche	× 500 m ²
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 89.985,00 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 27,00 EUR/m ²
Fläche	× 227 m ²
b/a-freier Bodenwert Hinterland	= 6.129,00 EUR

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	Doppelhaushälfte	Anbau	Doppelgarage
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	229,00 m ²	55,00 m ²	34,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 03.12.2024 (2010 = 100)	184,0	184,0	184,0
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	608,00 EUR/m ² BGF 1.118,72 EUR/m ² BGF	886,00 EUR/m ² BGF 1.630,24 EUR/m ² BGF	461,00 EUR/m ² BGF 848,24 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	256.186,88 EUR	89.663,20 EUR	28.840,16 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 34 Jahre 42,50 %	linear 80 Jahre 34 Jahre 42,50 %	linear 60 Jahre 10 Jahre 16,67 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	4.692,00 EUR	keine	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	113.571,42 EUR	38.106,86 EUR	4.807,65 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	156.485,93 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 8%)	+ 12.518,87 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 169.004,80 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 89.985,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 258.989,80 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 233.090,82 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel	- 2.600,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+ 6.129,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 7.244,87 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+ 11.409,20 EUR
- etwaige zukünftige Arbeiten am Kanal	- 5.000,00 EUR
Sachwert des Grundstücks	= 235.784,15 EUR
	<u>rd. 236.000,00 EUR</u>

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt.

Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, 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.

Der Regionalfaktor beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen Baukosten einer Region zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Es wird vorliegend der Regionalfaktor angewendet, den der örtlich zuständige Gutachterausschuss in seinem Modell bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt hat.

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 in Bezug auf die Doppelhaushälfte und den Anbau bzw. mit 60 Jahren in Bezug auf die Doppelgarage 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 Unterhaltungstaus 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.

Die Doppelhaushälfte und der Wohnhausanbau wurden in der Vergangenheit in geringem Maße modernisiert. 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 einer modifizierten RND. Die Doppelgarage wurde in der Vergangenheit nicht modernisiert. Eine Anpassung der wirtschaftlichen RND erfolgt daher pauschal. Es ergeben sich die folgenden Kenndaten:

	Doppelhaushälfte und Wohnhausanbau	Doppelgarage
tatsächliches Baujahr	1954	1969
Alter am Wertermittlungsstichtag	70 Jahre	55 Jahre
GND	80 Jahre	60 Jahre
RND	34 Jahre	10 Jahre

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)
	Doppelhaushälfte
Hausanschlüsse	4.692,00 EUR
überdachte Terrasse	6.727,50 EUR
Windfang	3.393,88 EUR
Balkon	1.287,82 EUR
Summe	16.101,20 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	4.692,00 EUR
Berücksichtigung als boG	11.409,20 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. Der zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg berücksichtigt in seinem Modell, das für die Ableitung von Sachwertfaktoren herangezogen wurde, einen pauschalen Wertansatz (8 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen) in Bezug auf die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde dieser Ansatz auch in die vorliegende Sachwertermittlung eingeführt. Die Differenz zum Zeitwert der tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
gepflasterte/ plattierte Flächen	5.274,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung erfolgt aus durchgeführten Regressionsanalysen.

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten von 259.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,80 bis 1,25. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2023. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher. Der seit 2015 zu beobachtende Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt endete im 3. Quartal 2022.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswertergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,90 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1, 5.3.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Zusätzlich wird an dieser Stelle der Bodenwert des Hinterlandes, der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen, der Zeitwert der vom Üblichen abweichenden werthaltigen einzelnen Bauteile und der Wertabschlag für etwaige, zukünftige Arbeiten am Kanal angesetzt.

a) Bauschäden und -mängel

Bei den angesetzten Bewertungsdaten (z.B. NHK, Normgebäude, etc.) werden grundsätzlich ein bauschadens- und mängelfreier Zustand, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sowie eine übliche Nutzung unterstellt. Entstandene Abweichungen in Bezug auf die so ermittelten Daten werden durch die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert. Die diesbezüglichen Wertminderungen sind auf der Grundlage von Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Diese Kosten werden allerdings modellbedingt in gedämpfter Weise eingeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Bauschäden und -mängel rein augenscheinlich während des Ortstermins aufgenommen wurden. Die Kalkulation erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Erst die Begutachtung durch einen Bauschadenssachverständigen, der eine Bauschadensanalyse mit entsprechenden (evtl. auch bauteilinvasiven) Untersuchungen anstellt, wird einen Rückschluss auf die tatsächlichen Ursachen der festgestellten Bauschäden und -mängel ermöglichen. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können somit von den folgend aufgeführten Wertbeeinflussungen abweichen.

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Instandsetzungsarbeiten an Dachrinnen	- 2.600,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

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

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 5 oder 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: 5.274,00 EUR

pauschaler Ansatz: 12.518,87 EUR

Differenz: - 7.244,87 EUR

d) werthaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile“ beschrieben werden vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile als boG berücksichtigt. Dies ist vorliegend der Fall.

e) etwaige zukünftige Arbeiten am Kanal

Wie im Abschnitt 4 „beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand“ beschrieben werden voraussichtlich ab 2028 Sanierungsarbeiten an der Straße mit Nebenanlagen sowie Arbeiten an der Kanalisation erfolgen. Unter Berücksichtigung des erlassenen KAG-ÄG NRW und den gegebenen Unwägbarkeiten in Bezug auf Wartezeit bis zur Durchführung und Abrechnung der Maßnahmen sowie der tatsächlichen Höhe wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 5.000,-- EUR veranschlagt.

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 Wertermittlungstichtag 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 ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Doppelhaushälfte mit Wohnhausanbau	Wohnen	122,00	5,50	671,00	8.052,00
Doppelgarage	KFZ-Stellplatz	2,00	40,00	80,00	960,00

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

jährlicher Rohertrag		9.012,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,91 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.695,49 EUR
jährlicher Reinertrag	=	6.316,51 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	989,84 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	5.326,67 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,10 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 32 Jahre Restnutzungsdauer	×	26,852
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	143.031,74 EUR
Bodenwert	+	89.985,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	233.016,74 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	233.016,74 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	2.600,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	6.129,00 EUR
- etwaige zukünftige Arbeiten am Kanal	–	5.000,00 EUR
Ertragswert	=	231.545,74 EUR
	rd.	232.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFIV durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4). 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 2019 der Gemeinde Gangelt gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1970 - 1979 und bei einer Wohnfläche um 100 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,30 - 5,90 EUR/m² an.

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Einfamilienwohnhäuser im Gemeindegebiet von Gangelt von 7,80 EUR/m² bei einer Spanne von 5,00 bis 10,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Reduzierung zwischen 2,5 % und 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 2,5 von 5) eingestuft.

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

Wohnung: 5,50 EUR/ m² Wohnfläche

Garagenstellplätze: 40,-- EUR/ Stellplatz

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/m² 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:	344,00 EUR/ Wohnung	
	45,00 EUR/ Garage	(4,82 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/ m ² Wohnfläche	
	102,00 EUR/ Garage	(23,09 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		<u>29,91 % vom Rohertrag</u>

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für Reihen-/ Doppelhäuser (separate Ausweisung der Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser sowie Reihen-/ Doppelhäuser erst seit 2016):

Liegenschaftszinssatz 2024	Rohertragsfaktor 2024	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
		Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
1,0	k.A.	130	117	2.247	6,30	24,0	45	80
± 0,20			± 25	± 510	± 0,70	± 2,6	± 15	± 0

Jahr (GMB)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liegenschaftszins	3,2	3,1	3,2	3,1	2,9	2,6	2,3	2,1	0,9	0,8
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,10 % 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 wird im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

6.5 Zubehör

Zubehör, welches einen Zeitwert aufweist, ist vorliegend soweit ersichtlich nicht vorhanden.

6.6 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. 236.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 232.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte, Anbau und Doppelgarage bebaute Grundstück in 52538 Gangelt.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Gangelt	1441	2	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Gangelt	17	162	727 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2024 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

236.000,00 EUR

in Worten: zweihundertsechsdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 06.01.2025

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 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 S. 225)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172)

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 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

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 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212)

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 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

LPIG:

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)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) – zur Kenntnis genommen von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023

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:

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

DIN 276

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

DIN 277:

DIN 277 - 2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ (Ausgabe August 2021)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 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 2024 Neubau, statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart, 2024
- [8] Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in den Wertermittlungsverfahren
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Katasterkarte
- Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Boden-, Sach- und Ertragswertermittlung

Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV 2021)

Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, jährlich festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und sind auf die Eigenschaften eines definierten Bodenrichtwertgrundstücks bestimmt.

Bodenrichtwertgrundstück (§§ 13 und 16 ImmoWertV 2021)

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt. Es weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Das Bodenrichtwertgrundstück ist in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen (Entwicklungszustand, Art der Nutzung und ggf. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe) bestimmt.

Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV 2021)

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Sie ist abgegrenzt und stellt lagebedingte Wertunterschiede, für die der Bodenrichtwert gelten soll, dar.

Brutto-Grundfläche (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist ein Gebäudemaß, welches sich durch die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks bestimmt. Für die Ermittlung der BGF ist die DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau-Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen anzuwenden. Die BGF wird in mehrere Bereiche unterteilt. Es ist explizit geregelt, welche Grundflächen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen sind.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen und sonstigen (Außen)Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten liegen modellhafte Kostenkennwerte zu Grunde die auf eine Flächeneinheit bezogen sind. Diese werden Normalherstellungskosten (NHK) genannt. Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt.

Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die NHK 2010 basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau, enthalten die Umsatzsteuer sowie die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich.

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 ImmoWertV 2021)

Bei der Ermittlung der BGF werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören beispielsweise Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, -überdachungen, ggf. Balkone oder Dachgauben. Die Herstellungskosten dieser Gebäudeteile werden deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders berücksichtigt. Liegen wertmindernde Abweichungen, wie z.B. Teilausbauten von Geschossebenen vor, werden diese durch Abschläge berücksichtigt.

Baunebenkosten (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, den Gesamtherstellungskosten der baulichen und sonstigen (Außen)Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind in den NHK 2010 eingepreist.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet 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. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren (modifizierten) RND ausgegangen werden. Diese wird sachverständig ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 und Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die GND bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und sonstige Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und 39 ImmoWertV 2021)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser vorläufige Wert an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise, angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogenannten Sachwertfaktors. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden „vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen“. Durch Anpassung an die Eigenheiten des Bewertungsobjektes ergibt sich der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Demgegenüber sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale solche, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundmerkmale können z.B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und -mängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Rohertrag/ Reinertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, marktüblich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, wird für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbare Einnahme zugrunde gelegt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Die Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Bodenverzinsungsbetrag (§ 28 ImmoWertV 2021)

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, wird der ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert. Dieser stellt den fiktiven Zinsertrag aus Grund und Boden dar, der sich durch Verzinsung des Bodenwerts mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt. Diese Differenzbildung ist modellbedingt im allgemeinen Ertragswertverfahren vorgesehen. Nach der Kapitalisierung des Reinertrags der baulichen Anlagen wird der Bodenwert dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen hinzuaddiert und ergibt den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen sind Barwertfaktoren erforderlich, die auf Grundlage der RND und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt wurden. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung, der auch als Kapitalisierungsfaktor bezeichnet wird, ergibt sich mathematisch unter Berücksichtigung des Zinsfußes und der RND.

vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Bewertungsobjekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden und auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag abgezinsten Erträge sind wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des Grundstücks gleichzusetzen.

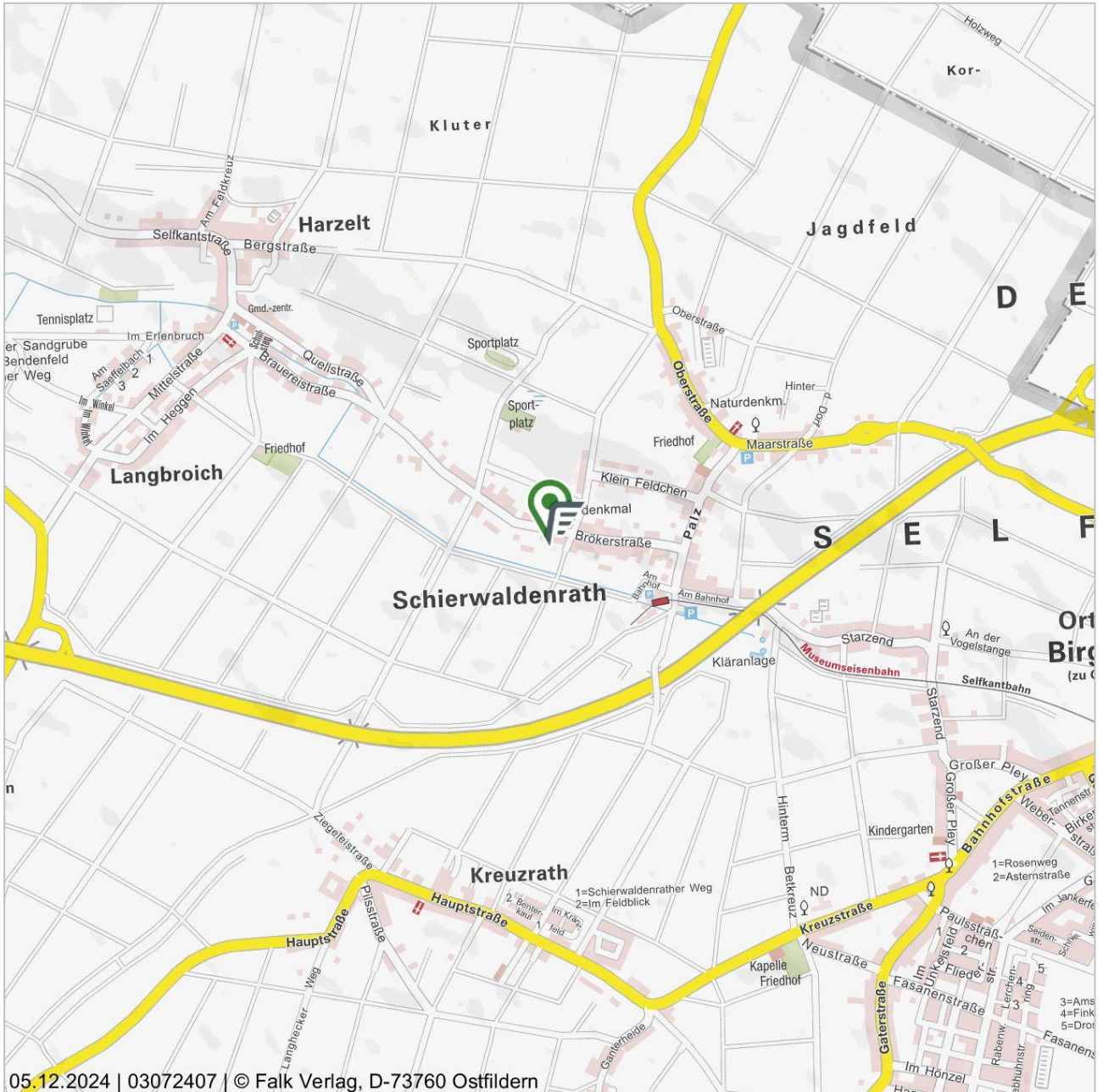
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Er ist an die Eigenheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert und dem Verkehrswert entspricht. Mit dem Liegenschaftszinssatz erfolgt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Anlage 2: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 3: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 4: Katasterkarte mit Lagekennzeichnung



**Kreis Heinsberg
Katasteramt**

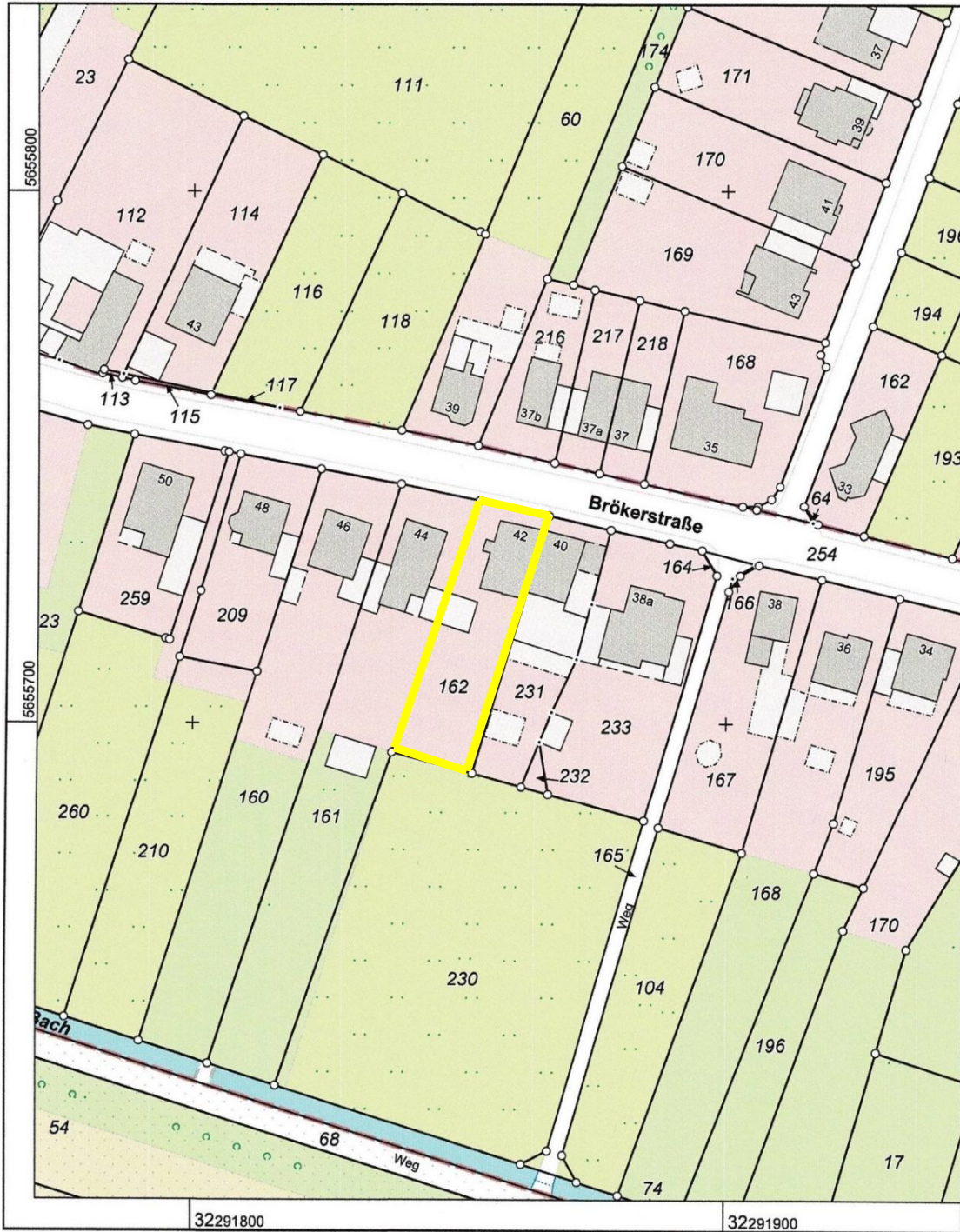
Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg

Flurstück: 162
Flur: 17
Gemarkung: Gangelt
Brökerstraße 42, Gangelt

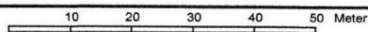
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 08.11.2024
Zeichen: 24-E1-01143

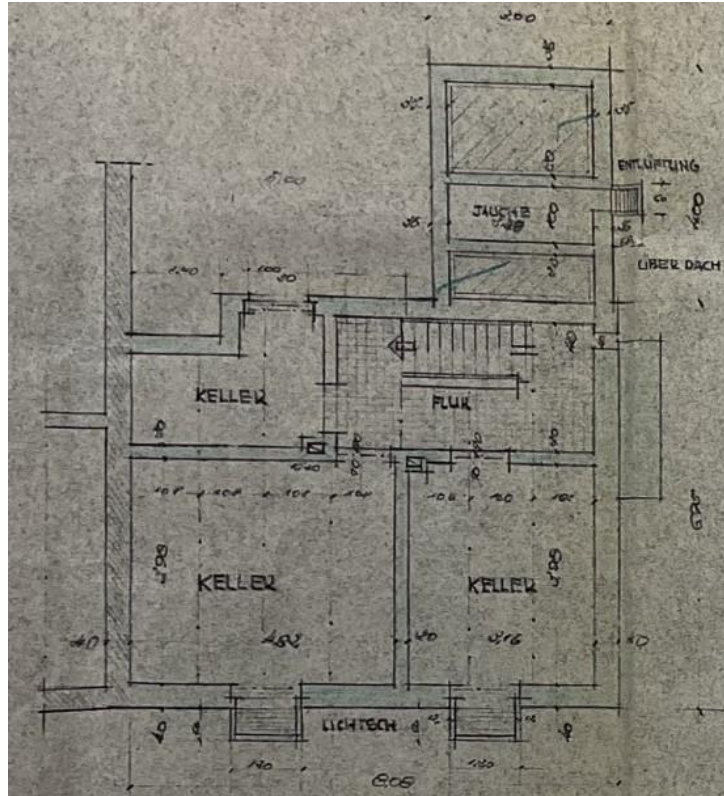


Maßstab 1 : 1000

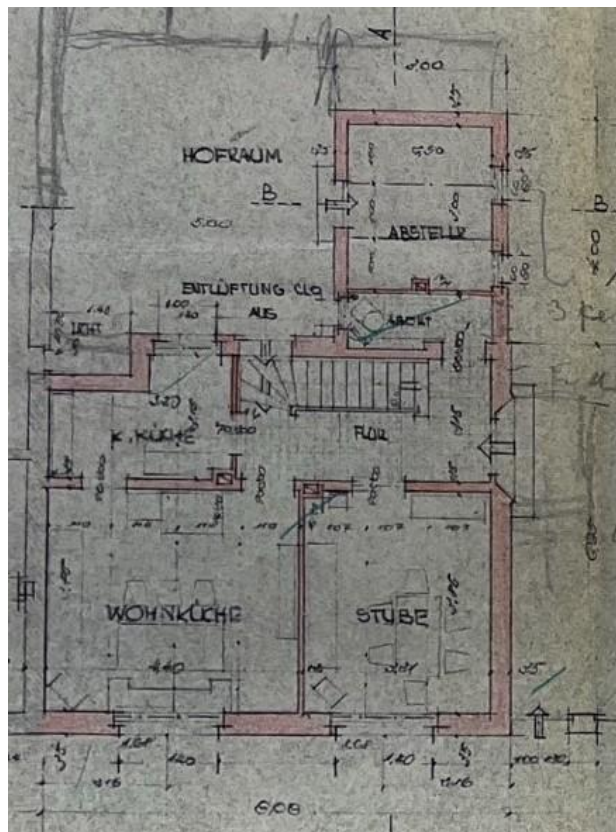


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

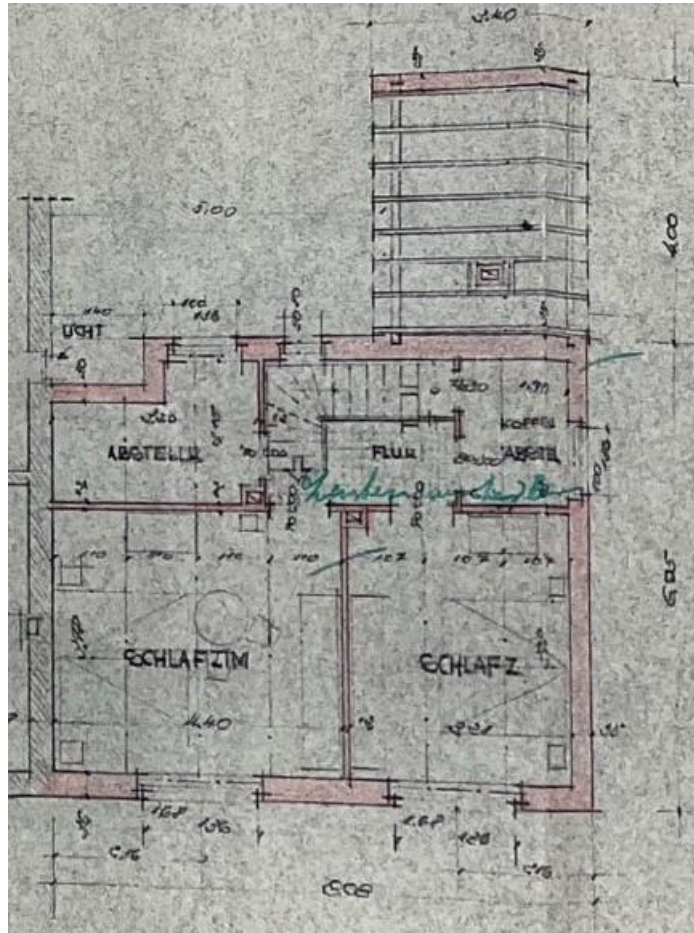
Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte



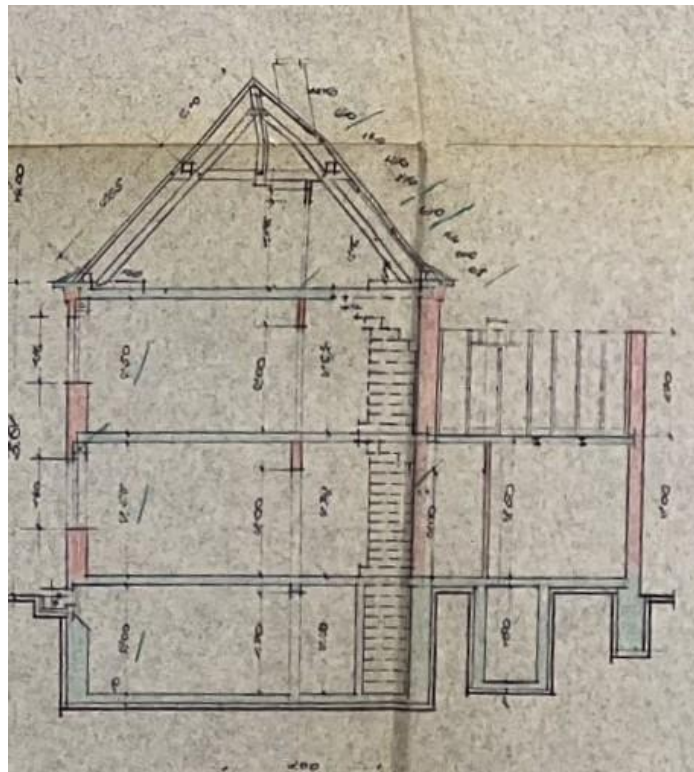
Zeichnung 1: Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung 2: Grundriss Erdgeschoss mit Abweichungen zum Ist-Zustand



Zeichnung 3: Grundriss Obergeschoss



Zeichnung 4: Gebäudeschnitt