

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit  
einem abbruchreifen Einfamilienwohnhaus und  
Nebengebäuden bebaute Grundstück in  
in 52511 Geilenkirchen-Teveren, Kirchstraße 36

Jülich, den 17.03.2024

*Aktenzeichen des Auftraggebers*  
007 K 008/23

*Mein Zeichen, meine Nachricht vom*  
Job-VGA-AG-596



Der Verkehrswert des Grundstücks  
wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024  
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben  
ermittelt mit rund  
**700,00 EUR**

Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt.

### Internetversion

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>2</b>
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	2
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer.....	4
<b>2</b>	<b>Lage- und Marktbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lagemerkmale .....	5
2.1.1	Makrolage .....	5
2.1.2	Mikrolage .....	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens</b> .....	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>12</b>
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
5.2	Einfamilienwohnhaus .....	12
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	12
5.2.2	Gebäudekonstruktion .....	13
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
5.2.4	Raumaufteilung Gebäude und Raumausstattung .....	13
5.3	Nebengebäude.....	14
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	14
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>15</b>
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	15
6.2	Bodenwertermittlung .....	16
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021 .....	16
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	16
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	17
6.2.4	Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung .....	18
6.2.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	18
6.3	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	20
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung</b> .....	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>22</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	22
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	24

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 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 Bewertungsobjekt entsprechend nach den folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Geilenkirchen vom 13.12.2023, eingegangen am 19.12.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	20.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	20.02.2024 in der Zeit von 09:00 bis 09:50 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Besonderheiten im Ortstermin:	Eine Innenbesichtigung der Immobilie hat nicht stattgefunden. Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen erfasst werden.

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 (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Bauverwaltungs- und Tiefbauamt Stadt Geilenkirchen),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Dezernat III – Jugend- und Sozialamt Stadt Geilenkirchen),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation, aus dem Baulastenverzeichnis und aus der Denkmalliste sowie zum Vorhandensein einer Bauakte (Dezernat II - Bauordnungs- und Hochbauamt Stadt Geilenkirchen),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW RWE Power AG/ EBV GmbH),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen ([www.gdu.de](http://www.gdu.de) und [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte ([www.geoport.de](http://www.geoport.de)),
- eine Bodenrichtwertauskunft ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

## 1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des  
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem freistehenden, zweigeschossigen, vermutlich nicht unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und zwei eingeschossigen, teilweise unterkellerten Nebengebäuden bebautes Grundstück. Es liegt im Ortsteil Teveren des Stadtgebietes von Geilenkirchen. Die Grundstücksfläche beträgt 229 m<sup>2</sup>.

Das Wohnhaus wurde vermutlich um 1920 in massiver Bauweise errichtet. Die Nebengebäude wurden vermutlich um 1950 nachträglich hinzugefügt. Über die Ausstattung und die Aufteilung der Räume kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung, der nicht existierenden Bauakte und den stark eingeschränkten Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen keine Aussage getroffen werden.

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist desolat. Es bestehen Bauschäden und -mängel in ausgeprägtem Umfang. Ob eine Sanierung/ Modernisierung technisch möglich wäre und wirtschaftlich Sinn macht, ist fraglich. Die für die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit aufzuwendenden Kosten für Instandsetzung und Modernisierung werden den Wert der fiktiv sanierten Immobilie vermutlich übersteigen.

Ein Wiederaufbau nach Abbruch der baulichen Anlagen ist in der jetzigen Form (zweiseitige Straßengrenzbebauung, Grenzbebauung zum Nachbarn) nicht möglich. Es sind Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und teilweise zu den Straßen einzuhalten. Das mögliche Baufenster ist deutlich kleiner als die aktuell baulich genutzte Grundstücksfläche. Die Verwertbarkeit des Grundstücks ist insoweit eingeschränkt. Es sind ungünstige Gebäudezuschnitte/ -Grundrisse bei Neubebauung hinzunehmen.

Objektadresse:

52511 Geilenkirchen-Teveren  
Kirchstraße 36

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Teveren, Blatt 944A, lfd. Nr. 5

Katasterangaben:

Gemarkung Teveren, Flur 12, Flurstück 50  
(229 m<sup>2</sup>)

## 1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Geilenkirchen  
Konrad-Adenauer-Straße 221  
52511 Geilenkirchen

Eigentümer:

xxx

## 2 Lage- und Marktbeschreibung

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Geilenkirchen-Teveren
Kaufkraftindex:	96,0 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,8 % (Februar 2024) zum Vergleich NRW: 7,6 % Deutschland: 6,1 %

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

Die mittlere kreisangehörige Stadt Geilenkirchen liegt im südlichen Bereich des Kreisgebietes von Heinsberg und ist mit 28.252 Einwohnern (Stand 31.12.2022) eine der insgesamt sieben Städte des Kreises. Hervorzuheben ist die Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 221 (Aachen-Kleve) und 56 (Bonn-Sittard/NL) und somit die überregionale Nähe zu den Großstädten Aachen (ca. 30 km südlich), Mönchengladbach (ca. 40 km nordöstlich) und Heerlen in den Niederlanden (ca. 10 km südwestlich). Die Autobahnanschlüsse an die A46 in Heinsberg und an die A44 in Aldenhoven befinden sich in ca. 6 km nördlicher und ca. 15 km südöstlicher Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die direkte Bahnanbindung an die Regionalstrecke Aachen-Mönchengladbach und durch den Busverkehr in die Stadt Aachen vorhanden. Neben mehreren zum Teil national und international tätigen ansässigen Wirtschaftsunternehmen befinden sich die militärischen Einrichtungen NATO-Flugplatz Geilenkirchen, der mit seinen 2.400 Arbeitsplätzen einen wichtigen regionalen Wirtschaftsfaktor darstellt, und das Zentrum für Verifikationsaufgaben der Bundeswehr (Selfkantkaserne) im Stadtgebiet. Geilenkirchen verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in allen Schulformen sowie die medizinische Versorgung einschließlich Krankenhaus. Hiermit und den vorhandenen Naherholungsmöglichkeiten im Wurmatal und der Teverener Heide ist die Stadt attraktiv.

### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlich der Stadt Geilenkirchen gelegen Ortsteil Teveren. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Geilenkirchen.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 130 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Geilenkirchen in 4,7 Km Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Regionalbahn auf der Linie Aachen-Mönchengladbach. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 11,7 km entfernten Autobahnzubringer Heinsberg. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 2,5 Km entfernt.

Die Kirchstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Asphaltdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist nahezu eben.

### 2.1.3 Immobilienmarkt

#### Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr  
Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.038 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. - 16,4% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 937,2 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 14,2% gestiegen.
- unbebaute Grundstücke  
2022 wurden insgesamt 926 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.302 Kauffällen um 29% gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 472 Kauffällen 32,3% unter dem Vorjahresniveau (697 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 22,1 % auf rd. 55,5 Millionen Euro. Es wurden 33 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 25 Kauffällen bei einem Umsatzrückgang von 49,1% auf 9,1 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 12,8% auf 267 Kauffälle. Der Umsatz stagnierte bei rund 26,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke  
Im Jahre 2022 wurden insgesamt 1.576 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9,8% weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.454 Kauffälle, der Umsatz 429,2 Millionen Euro, was dem Vorjahresniveau entspricht. 122 Mehrfamilienhäuser wurden 2022 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 77,4 Millionen Euro, was 3,1 Millionen Euro weniger als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum  
2022 wechselten 449 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 97,0 Millionen Euro um 2,1 Millionen über dem des Vorjahres.

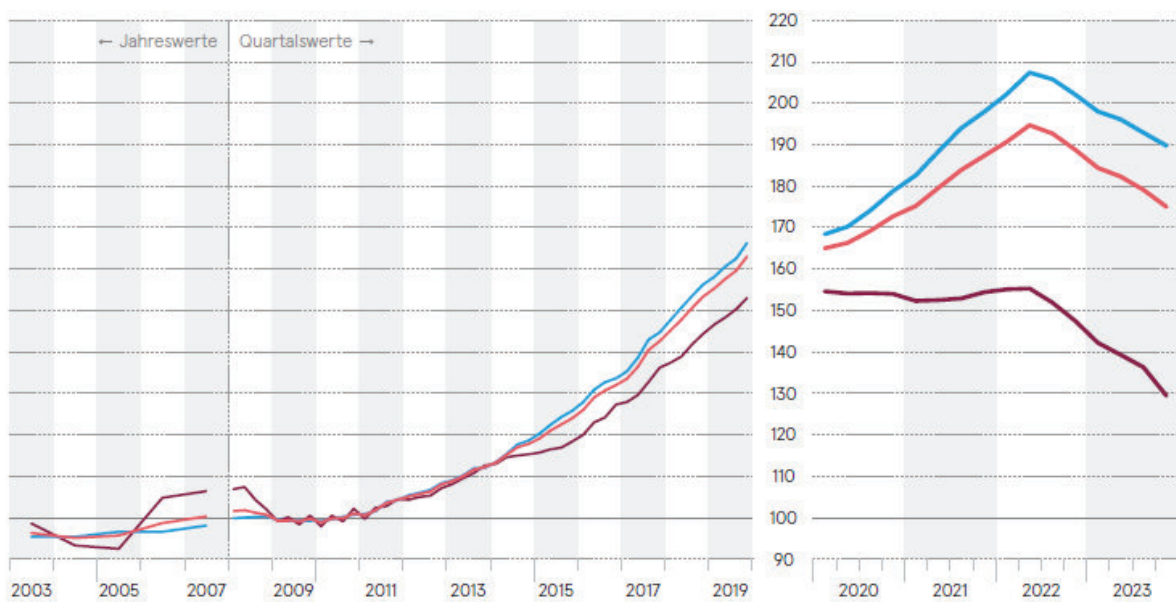
Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q4.2023

Wie in den ersten drei Quartalen auf dem Markt auch im Schlussquartal 2023 nach: der vdp Immobilienpreisindex nahm um 7,2 % im Vergleich zum 4. Quartal 2022 ab. Gegenüber dem dritten Quartal 2023 verringert sich der Index um 2,2 %. Die Wohn Immobilienpreise wiesen eine ähnliche Abwärtsdynamik wie im 3. Quartal 2023 auf und gingen um 6,1 % im Jahresvergleich um 1,6 % Quartalsvergleich zurück. Dabei folgten die Preise sowohl für selbstgenutztes Wohneigentum als auch für Mehrfamilienhäuser diesem Trend. Auf dem Gewerbeimmobilienmarkt war die Korrektur mit einem Rückgang von 12,1 % Jahresvergleich um 4,9 % gegenüber dem Vorquartal deutlicher ausgeprägt als auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die Investitionszurückhaltung ist auf die Unsicherheit über die wirtschaftliche Entwicklung sowie veränderte Renditeerwartungen im Markt zurückzuführen und unterstreicht die größere Volatilität in diesem Segment im Vergleich zum Wohnimmobiliensektor. Die Preis- und Renditeerwartungen von Käufern und Verkäufern liegen weiterhin auseinander.

**Wohn-/Gewerbeimmobilien**

Index: 2010 = 100

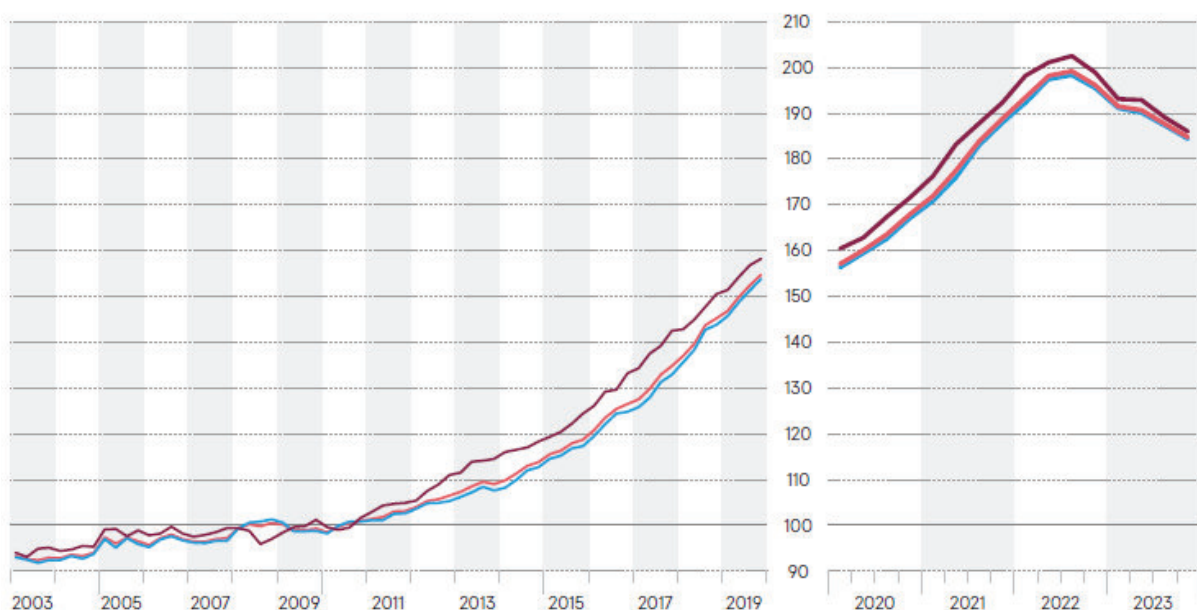
vdp-Immobilienpreisindex: **Gesamt** **Wohnen** **Gewerbe**



**Selbst genutztes Wohneigentum**

Index: 2010 = 100

vdp-Preisindex: **Selbst genutztes Wohneigentum** **Ein- und Zweifamilienhäuser** **Eigentumswohnungen**



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

Gestalt und Form:	<p>unregelmäßige Grundstücksform          Straßenfront: ca. 30 m (zweiseitig)          mittlere Tiefe: ca. 20          Grundstücksgröße: 229 m<sup>2</sup></p>																												
Erschließungssituation:	<p>direkter Zugang zur Kirchstraße und zur Besenbindergasse</p> <p>zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz</p> <p>Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden</p>																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	<p>augenscheinlich keine Grundwasserschäden</p> <p>Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (<a href="http://www.elwasweb.nrw.de">www.elwasweb.nrw.de</a>) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehnjährliches Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub> – HQ<sub>extrem</sub>). Stand Datenabfrage 14.02.2024.</p> <p>Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (<a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a>) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:</p> <table border="0"> <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 auf dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 74“.* Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Union 74“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, Köln. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.“

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 steht leer.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins vermutlich keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Innenbereichssatzung Teveren. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung 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 Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt weder beim zuständigen Amt der Stadt-/ Gemeindeverwaltung noch bei der Kreisverwaltung vor.</p> <p>Eine Prüfung der Übereinstimmung der realisierten Vorhaben mit den ggf. vorhandenen Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.</p>
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Teveren, Blatt 944A keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.</p> <p>Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Altlasten:	<p>Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p>

## 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 stellen auf übliche Ausführung im Baujahr ab. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, elektrische Anlagen, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird, wenn nicht anders beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

### 5.2 Einfamilienwohnhaus

#### 5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse vermutlich nicht unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss ca. 180 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr unbekannt
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	augenscheinlich keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis gem. § 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 zu bezeichnen (Heizungsanlage nicht erkennbar, Fenster aus den 1990er Jahren, nicht gedämmte Fassade, vermutlich ungedämmte Dachflächen).

Nachrüstpflichten:	Die vermutlich nicht wärmegeämmten Dachflächen sind entsprechend der im GEG genannten Nachrüstpflichten zu dämmen.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet Ob ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen und die Breite von schwellenfreien Türöffnungen vorhanden sind, ist nicht bekannt.
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist desolat. An den von außen sichtbaren Bauteilen konnten augenscheinlich folgende Bauschäden und -mängel festgestellt werden: <ul style="list-style-type: none"><li>– Fassadenrisse</li><li>– Fehlstellen an Fassade</li><li>– Beschädigungen/ Auffeuchtung Traufen</li><li>– Beschädigungen Dachentwässerung</li><li>– Beschädigungen an Haustüre, Fenstern und Rollläden</li><li>– Auffeuchtung des Sockelmauerwerks</li></ul> Es ist davon auszugehen, dass darüber hinaus weitere Bauschäden und -mängel vorhanden sind.

### 5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	aufgehende Geschosse vermutlich in Ziegelsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Putz oder Ziegelsteinverblander
Geschossdecken:	nicht erkennbar
Treppen:	nicht erkennbar
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein oder Tondachziegel Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar

### 5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Sanitär-, Heizungs-, Elektro- und sonstige technische Installation:	nicht erkennbar
---	-----------------

### 5.2.4 Raumaufteilung Gebäude und Raumausstattung

Aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und der stark eingeschränkten Einblickmöglichkeiten in die Innenräume, können zur Raumaufteilung und Innenausstattung keine Aussage getroffen werden. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt. Rollläden aus Holz sind teilweise vorhanden.

### 5.3 Nebengebäude

Kenndaten:	jeweils ein Vollgeschoss ein Gebäude teilunterkellert 26 bzw. 44 m <sup>2</sup> BGF Baujahr unbekannt
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	keine erkennbar
Wände:	HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Putz
Dach:	Flachdach als Dachterrasse oder als Pultdach mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung (vermutlich asbestbelastet)
Türen/Tore/Fenster:	Außentüre aus Metall und Fensteröffnung aus Glasbausteinen bzw. Metallrahmen mit Einscheibenverglasungen
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	vergleichbar mit Einfamilienwohnhaus
Nutzungspotenzial:	Abstellflächen, Dachterrasse

### 5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Nicht bebaute Flächen sind verwildert und werden zur Lagerung von Haus- und Sperrmüll genutzt.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Gebäudebestand bebaut, der im derzeitigen Zustand nicht nutzbar ist. Soweit von außen erkennbar ist die Bausubstanz sehr schlecht. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude neben den von außen erkennbaren Schäden (vgl. Abschnitt 5.2.1 und 5.3) weitere Bauschäden und -mängel aufweisen. Deren Ausprägungsgrad ist ungewiss. Um die baulichen Anlagen - falls eine Sanierung überhaupt sinnvoll und möglich ist - wieder wohnbaulich nutzen zu können, wären erhebliche Aufwendungen zur Sanierung/ Modernisierung erforderlich. Diese stehen im Missverhältnis zu der sich ergebenden wirtschaftlichen Nutzfähigkeit nach Sanierung. Das Bewertungsobjekt ist als Liquidationsobjekt einzustufen. In solchen Fällen ist der Verkehrswert des Grundstücks auf der Grundlage des Bodenwerts abzüglich der Freilegungskosten zu ermitteln (vgl. § 40 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021).

## 6.2 Bodenwertermittlung

### 6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Grundstücks wird mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

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

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

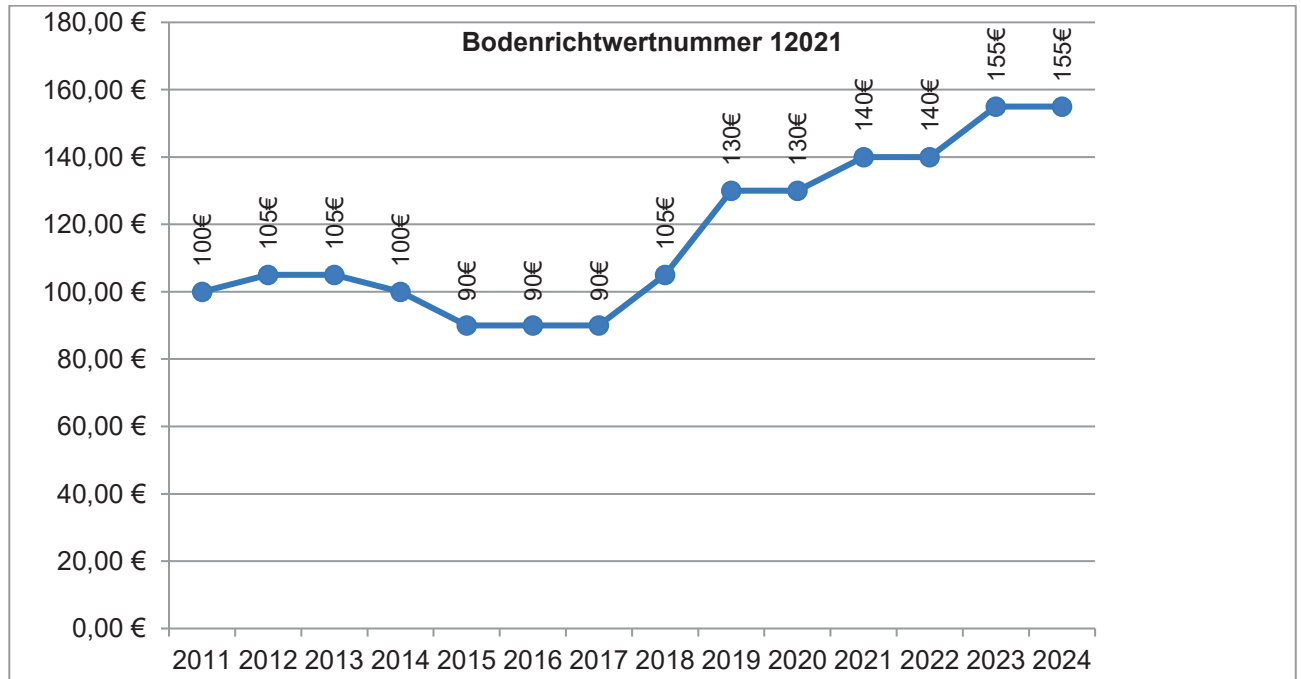
Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich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

### 6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 155,-- EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Geilenkirchen
Ortsteil	Teveren
Bodenrichtwertnummer	12021
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	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	20 m
Grundstücksfläche	229 m <sup>2</sup>

#### 6.2.4 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Entsprechend einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim diese führenden zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg erfolgten im Zeitraum 2021 bis August 2023 kreisweit 63 Verkäufe von Baugrundstücken, die mit einem abbruchreifen Gebäudebestand versehen waren. Die Grundstücke wurden jeweils mit der Absicht der Freiräumung des Grundstücks und der Errichtung von Neubauten erworben. Die Preisspanne, innerhalb derer Veräußerungen erfolgten, ist groß. Es wird zu Preisen 38 % unter Bodenrichtwertniveau aber auch deutlich darüber bis zum 2,9-fachen des Bodenrichtwertes veräußert. Die Stichprobe ist wenig homogen, signifikante Anpassungen sind nur schwer ableitbar.

#### 6.2.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwertes des Bewertungsgrundstückes erfolgt durch eine Aufteilung in zwei Teilbereiche. Die straßenseitige Grundstücksfläche wird mit dem auf die individuellen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks angepassten zutreffenden Bodenrichtwert, der rund 3 m schmale und 17 m tiefe Streifen, der baulich kaum nutzbar ist, mit einem Wertanteil von 10 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert bewertet.

Ein Wiederaufbau nach Abbruch der baulichen Anlagen ist in der jetzigen Form (zweiseitige Straßengrenzbebauung, Grenzbebauung zum Nachbarn) nicht möglich. Es sind Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und teilweise zu den Straßen einzuhalten. Das mögliche Baufenster ist deutlich kleiner als die aktuell baulich genutzte Grundstücksfläche. Die Verwertbarkeit des Grundstücks ist insoweit eingeschränkt. Es sind ungünstige Gebäudezuschnitte/ -Grundrisse bei Neubebauung hinzunehmen. Die Wertermittlungsliteratur enthält Anpassungsfaktoren für extrem schmale oder ungünstig geschnittene Grundstücke. Sie sind bezogen auf die realisierbare Gebäudebreite bei möglicher Anbausituation. Die bauliche Ausnutzbarkeit des nordwestlichen Grundstücksteils beschränkt sich auf ein sehr schmales Baufenster, der südostwärtige Grundstücksteil ist besser als der nordwestliche, trotzdem aber nur stark eingeschränkt wohnbaulich nutzbar. Diese Einschränkungen führen unter Anwendung der in der Wertermittlungsliteratur enthaltenen Abschlagsfaktoren zu einem Wertansatz des Grundstücksteilbereiches „straßenseitige Flächen“ in Höhe von 70 % des Bodenrichtwertes.

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

Die in den letzten Jahren erfolgte positive Bodenwertentwicklung (vgl. Abschnitt 6.2.2) stagniert. Eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes (lineare Extrapolation) erfolgt vorliegend nicht.

Um das Grundstück einer baulichen Folgenutzung zuführen zu können, sind die Bestandsgebäude abzurechnen. Die aufzuwendenden Abbruchkosten wurden überschlägig mit 20.000,-- EUR geschätzt. Die Kalkulation erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen.

<b>I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 155,-- EUR/m<sup>2</sup>)</b>			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	20.02.2024	× 1,00
Art der Nutzung	MD	M	× 1,00
Grundstückszuschnitt gemessen an möglicher Gebäudebreite	> 9,00 m	rd. 5,00 m	× 0,70
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 108,50 EUR/m <sup>2</sup>

<b>II. Ermittlung des Bodenwerts straßenseitige Fläche</b>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 108,50 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche	× 184 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert straßenseitige Fläche	= 19.964,00 EUR

<b>II. Ermittlung des Bodenwerts schmaler Streifen</b>	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 15,50 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche	× 45 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert schmaler Streifen	= 697,50 EUR

<b>III. Ermittlung des Bodenwert/ Liquidationswert</b>	
b/a-freier Bodenwert straßenseitige Fläche	= 19.964,00 EUR
b/a-freier Bodenwert schmaler Streifen	+ 697,50 EUR
b/a-freier Bodenwert gesamt	= 20.661,50 EUR
Abbruchkosten Bestandsgebäude	- 20.000,00 EUR
<b>Bodenwert/ Liquidationswert</b>	<b>= 661,50 EUR</b>

### 6.3 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 Bodenwert abzüglich Freilegungskosten abgeleitet.

Der Verkehrswert für das mit einem abbruchreifen Einfamilienwohnhaus und Nebengebäuden bebaute Grundstück in 52511 Geilenkirchen-Teveren, Kirchstraße 36

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Teveren	944A	5	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Teveren	12	50	229 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2024 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

**700,00 EUR**

**in Worten: siebenhundert 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 17.03.2024

---

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

## 7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

**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 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**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 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354)

**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 (BGBl. 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 (BGBl. 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 (BGBl. 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 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg