

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

Projekt Nr. 2025-11
26. August 2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus
mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück,
Von-Bronsfeld-Straße 21 in 52511 Geilenkirchen,
Gemarkung Geilenkirchen, Flur 27, Flurstück 44**



Wertermittlungstichtag: 15. August 2025

Verkehrswert: 170.000,- Euro

Auftraggeber: Amtsgericht Geilenkirchen

Aktenzeichen: 70 K 18/24

Hinweis: Diese Bewertung ist ohne Innenbesichtigung mit einem Sicherheitsabschlag erfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten	4
1.3	Grundstücksangaben	4
1.4	Objektangaben / Kurzbeschreibung	5
1.5	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich	5
1.6	Besonderheiten	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Örtliche Gegebenheiten	10
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	10
2.2.2	Altlasten	11
2.2.3	Bergbau	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation	12
2.3.1.1	Grundbuch	12
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	13
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	13
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	13
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.3.3.1	Denkmalschutz	13
2.3.3.2	Baulasten	13
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	14
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	14
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	14
2.3.3.6	Überschwemmgebiet / Hochwassergefahr	15
2.3.3.7	Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung	15
2.3.3.8	Bauordnungsrecht	15
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand	15
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Gebäudekonzeption	17
3.3	Baubeschreibung	19
3.3.1	Wohnhaus (Lageplan Nr. 1), Anbau (Lageplan Nr. 2):	19
3.3.2	Schuppen / ehem. Stall (Lageplan Nr. 3), Garage (Lageplan Nr. 5):	21
3.4	Außenanlagen	21
3.5	Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau	22
3.6	Zubehör	23

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer.....	23
4 Allgemeinbeurteilung.....	25
5 Verkehrswertermittlung.....	25
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	25
5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV).....	27
5.3 Bodenwert.....	29
5.4 Übersicht Gebäudedaten.....	30
5.5 Sachwertverfahren.....	31
5.5.1 Allgemeines.....	31
5.5.2 vorläufiger Sachwert.....	31
5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1) Anbau (LP Nr. 2).....	31
5.5.2.2 Gebäudewert Schuppen / Stall (LP Nr. 3).....	32
5.5.2.3 Gebäudewert Garage (LP Nr. 5).....	33
5.5.3 Außenanlagen.....	34
5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks.....	34
5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	35
5.6 Vergleichswertverfahren.....	36
5.6.1 Allgemeines.....	36
5.6.2 Vorläufiger Vergleichswert.....	36
6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts.....	39
6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze.....	39
6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV).....	39
6.2.1 Berücksichtigung des Hinterlandanteils.....	39
6.2.2 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf.....	40
6.2.3 Sicherheitsabschlag.....	40
6.2.4 Zusammenstellung der BOG.....	41
6.3 Verfahrenswert.....	41
7 Verkehrswert.....	42
8 Literatur- / Datenverzeichnis.....	43
9 Rechtsgrundlagen.....	44
10 Anlagen.....	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Geilenkirchen Konrad-Adenauer-Straße 225 52511 Geilenkirchen
Aktenzeichen:	70 K 18/24
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	mit Schreiben vom 12.04.2025
Wertermittlungstichtag:	15. August 2025 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht.)
Datum der Ortsbesichtigung:	15. August 2025 (14.00 Uhr bis 14.30 Uhr) - ohne Einlass -
Teilnehmer:	die Sachverständige Dipl.- Ing. A. Fell, weitere Verfahrensbeteiligte waren nicht anwesend,
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten

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

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

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

Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang des vorliegenden Gutachtens von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab. Personenbezogene Anlagen werden dem Auftraggeber als Annex beigelegt.

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

Zur besseren Lesbarkeit wird im Gutachten die männliche Form verwendet. Dies dient ausschließlich der sprachlichen Vereinfachung und stellt keine geschlechtsspezifische Wertung oder Abweichung vom Gleichheitsgrundsatz dar.

1.3 Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Geilenkirchen
Flur:	27
Flurstück:	44
Größe des Flurstücks:	698 qm

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Geilenkirchen
Grundbuch von:	Geilenkirchen
Blatt:	6461
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, von-Bronsfeld-Straße 21

1.4 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich im Wesentlichen um ein übertiefes Reihengrundstück bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit zweigeschossigem Anbau, Garage, Hofüberdachung und Schuppen- bzw. Stallgebäude.

Anzahl der Wohneinheiten: 1
Baujahr (ursprüngliches): etwa 1930 (Schätzung)
Vermietungssituation: unbekannt

1.5 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



WOHNHAUS
(Vorderhaus)



ANBAU



**SCHUPPEN /
STALL**



**HOFÜBER-
DACHUNG**



GARAGE



**BEWERTUNGS-
GRUNDSTÜCK**

1.6 Besonderheiten

Fehlender Zugang

Die Gebäude sowie das Bewertungsgrundstück waren zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Trotz fristgerechter schriftlicher Ankündigung zum Ortstermin wurde kein Einlass gewährt. Infolgedessen konnten die Innenräume und die rückwärtigen Grundstücks- und Gebäudeteile nicht begutachtet werden.

Der Ausstattungsstandard und der Zustand der Innenräume sowie die rückseitigen Gebäudeteile sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Alle folgenden Angaben beruhen auf Katasterunterlagen sowie den Daten aus der Bauakte und äußerer Inaugenscheinnahme.

Die Flächenberechnungen können von der realen, örtlichen Situation deutlich abweichen.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie den v.g. Unterlagen. Sie ist folglich mit einem erheblichen Risiko behaftet

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand) unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

Bauakte

Die Stadt Geilenkirchen konnte keine Bauakte zu dem Objekt vorlegen.

Insofern ist einerseits die Grundrissgestaltung als auch die baurechtliche Legalität nicht genau bekannt.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 15.08.2025
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2024)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 16.01.2025
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Geilenkirchen vom 22.07.2025 sowie E-Mailauskunft vom 26.08.2025 über begünstigende Baulasten
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 23.07.2025 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 15.08.2025
7. Auskunft der RWE Power AG über Bergschadensgefährdungen vom 21.07.2025
8. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft per E-Mail der Stadt Geilenkirchen vom 14.08.2025 sowie Folgebescheinigung vom 26.08.2025
9. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Geilenkirchen per E-Mail vom 21.07.2025
10. Fördermittelauskunft der Stadt Geilenkirchen per E-Mail vom 21.07.2025
11. Telefonische Auskunft der Unteren Wasserbehörde vom 25.08.2025
12. Planauskunft (Strom) der NEW Netz GmbH vom 25.08.2025
13. Planauskunft (Gas) der Regionetz GmbH vom 25.08.2025
14. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

15. Bodenrichtwerte 2025, Onlineauskunft: www.boris.nrw.de
sowie tel. Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über historische Bodenrichtwerte
16. Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung



(Quelle: www.tim-online.de)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich im Ortsteil Gillrath, einem ländlich geprägten Stadtteil der Stadt Geilenkirchen im Kreis Heinsberg.

Die Ortschaft weist eine langgestreckte Siedlungsstruktur entlang der Landstraße L 47 (ehemals Bundesstraße B 56, Hauptverbindung zwischen den Niederlanden und Geilenkirchen) sowie entlang des Gewässerlauf des Rodebachs auf. Gillrath liegt zwischen den Städten Gangelt und Geilenkirchen und in unmittelbarer Nähe zur niederländischen Grenze (Provinz Limburg). Der Ortsteil zählt ca. 1.800 Einwohner (Quelle: Wikipedia) und verfügt über eigene Infrastruktureinrichtungen wie eine Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Die weitergehende Versorgung ist in den nahegelegenen Städten Geilenkirchen und Gangelt sichergestellt. Dort befinden sich neben umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten auch weiterführende Schulen, ärztliche Praxen, Pflegeeinrichtungen sowie ein Krankenhaus in Geilenkirchen und eine Fachklinik für seelische Erkrankungen in Gangelt.

Aufgrund der Lage nahe einem euregionalen Natur- und Heidenpark mit den angrenzenden Naturschutzgebieten „Rodebach“, „Brunssumer Heide“ (NL) und „Teverener Heide“, die durch ein weitläufiges Rad- und Wanderwegenetz erschlossen sind, weist Gillrath einen hohen Freizeit- und Erholungswert auf.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Aachen. Verkehrstechnisch ist Gillrath durch den direkten Anschluss an die Landstraße L 47, die Bundesstraßen B 221 und B 56n sowie die niederländische N 300 gut in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Zudem besteht ein regelmäßiger Linienbusverkehr in die umliegenden Städte und Ortschaften

Strukturdaten:

Der Index Kaufkraft für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100): wird in Geilenkirchen mit 88,4 ausgewiesen (98,5 Kreis Heinsberg), dh. dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 12 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Kennziffer für die Einzelhandelszentralität beträgt für Geilenkirchen 92,9 (93,4 Kreis Heinsberg) d.h. es findet ein Kaufkraftabfluss statt; es wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt.

(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2025)

Bevölkerungsstruktur:

Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Geilenkirchen beträgt ca. 27.000 Einwohner und setzt sich aus rund 50 % weiblichen und etwa 12 % nicht-deutschen Bürgern zusammen. Die Altersstruktur verteilt sich auf ca. 17 % unter 18-Jährige, rund 61 % Personen im Alter von 18 bis 65 Jahren sowie etwa 22 % Bürgerinnen und Bürger über 65 Jahre. Nach der Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Geilenkirchen ist bis 2050 mit einem

leichten Rückgang der Einwohnerzahl von etwa 2 % im Vergleich zu 2023 zu rechnen, was dem Trend auf Landesebene entspricht. Hierbei wird insbesondere mit einem deutlichen Anstieg bei den älteren Bürgern über 65 Jahren gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis 65 Jahren insgesamt rückläufig dargestellt wird.

(Quelle: IT NRW Landesdatenbank, Stand 23.05.2024)

Mikrolage:

Der zu bewertende Grundbesitz ist als Reihengrundstück am südlichen Rand der Ortslage, in einem gewachsenen, offenen und Dorfgebiet gelegen.

Die „Von-Bronsfeld-Straße“ ist als zweispurige, asphaltierte Anliegerstraße ausgebildet, die im Bereich des Bewertungsobjekts nicht über öffentliche Gehwege verfügt.

Sie mündet in einen asphaltierten Wirtschaftsweg der als Rad- und Wanderweg in die Teverner Heide führt.

Die Straße ist mit Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet.

In der näheren Umgebung befinden sich ein- bis zweigeschossige, halboffene Wohnbebauungen aus unterschiedlichen Baujahren sowie landwirtschaftliche Hofstellen.

In weiterer Umgebung befinden sich weitere, überwiegend offene Wohnbebauungen sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen.

Nördlich des Bewertungsobjekts verläuft in Ost-Westrichtung der Gewässerlauf des Rodebachs als offener Graben durch die Ortschaft.

Entfernungen:

Kindergarten:	ca.	1,6	km	(Gillrath)
Grundschule:	ca.	1,6	km	(Gillrath)
weiterführende Schulen	ca.	5 / 12	km	(Gesamtschule Gangelt / Selfkant, Förderschule)
	ca.	5	km	(bischöfliches Gymnasium, Realschule Geilenkirchen)
Sportanlagen:	ca.	1,5-5	km	
Einkaufsmöglichkeiten:	ca.	3	km	(Discounter, etc.)
Geilenkirchen:	ca.	5	km	
Gangelt:	ca.	5	km	
Übach-Palenberg	ca.	10	km	
Heinsberg:	ca.	11	km	
Erkelenz:	ca.	25	km	
Sittard (NL):	ca.	13	km	
Aachen:	ca.	27	km	
Düsseldorf:	ca.	65	km	

Verkehrsverbindungen: ÖPNV:

Bushaltestelle:	400	m	
Bahnhof:	6	km	(Geilenkirchen)
Flughafen:	65	km	(Düsseldorf)
	25	km	(Maastricht)

Individualverkehr: Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz durch verschiedene Land- und Bundesstraßen sowie die Anschlussstelle Heinsberg an die Autobahn A 46 in ca. 7 km (Düsseldorf / Heinsberg) und die Anschlussstelle Aldenhoven an die Autobahn A 44 in ca. 20 km (Düsseldorf / Aachen)

Immissionen: Es waren weder während des Besichtigungstermins Beeinträchtigungen durch Immissionen (Verkehrslärm, etc.) feststellbar, noch sind in der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen nachteilige Lärmpegel ausgewiesen. Nicht berücksichtigt sind darin jedoch Lärmimmissionen durch den nahegelegenen NATO-Flugplatz Geilenkirchen-Teveren. Aufgrund des dort stationierten AWACS-Flugbetriebs kann eventuell mit einer Fluglärmbelastung zu rechnen sein.

Gewerbelage: nicht gegeben

Geschäftslage: nicht gegeben

Wohnlage: im Wesentlichen gute Ortsrandlage

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art: Reihengrundstück

Zuschnitt: geringfügig unregelmäßig (trapezförmig)

Grundstücksbreite: i.M: ca. 12 m

Grundstückstiefe: i.M. ca. 58,5 m

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: öffentlicher Kanalanschluss für Regen- und Schmutzwasser, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation

Versickerung:	Eine genehmigte Versickerungsanlage für die Dach- und Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht vorhanden. Es wird unterstellt, dass die Regenentwässerung beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal erfolgt.
Topographie:	Die Grundstücksoberfläche ist überwiegend eben bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 68 m ü. NHN. Die Fertigfußbodenoberkante des Wohnhauses ist ca. 40 cm über dem Gehwegniveau gelegen.
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde derzeit noch bei ca. 53 m über NHN mit künftig steigender Tendenz. Das Gebiet wird durch den Tagebau Inden stark sumpfungsbeeinflusst.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

2.2.2 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Mit Schreiben der zuständigen Fachdienststelle des Kreises Heinsberg (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung), teilt diese mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen würden.

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

Für die Bewertung wird zum Stichtag ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.2.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Horrem 111“ liegen würde.

Gemäß den vorhandenen Unterlagen sei im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert worden.

Sie erläutert weiter, dass aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen sei.

Das Grundstück liegt weiterhin im Bereich der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlentagebaue.

Hier sei nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen seien Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen könnten.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Grundwasserabsenkung teilt die RWE Power AG als Eigentümerin des Braunkohlentagebaus mit, dass nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Objekt erkennbar sei und somit keine Umstände vorlägen, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen seien.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug als beglaubigte Abschrift vom 16.01.2025 vor.

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

Abteilung II des Grundbuchs

Ifd. Nr. 1 der Eintragungen, Ifd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Geilenkirchen, Abt. 70 K 18 / 24), eingetragen am 16.01.2025.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III des Grundbuchs

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

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

2.3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.
Wertbeeinflussende Grenzgemeinsamkeiten sind nicht ersichtlich.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Vertragliche Rechte wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Die zuständige Fachbehörde der Stadt Geilenkirchen teilt mit, dass das Objekt laut des Wohnungswesen-Programmes kein öffentlich gefördertes Haus sei.
Es besteht somit keine Wohnungsbindung.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

Nachbarrechtliche Beschränkungen des Grundeigentums nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sind gesetzliche (privatrechtliche) Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch nicht eintragungsfähig und somit aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind liegen offensichtlich nicht vor.

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Geilenkirchen bestehen für den bewertenden Grundbesitz keine Eintragungen als Bau- Natur- oder Bodendenkmal.

2.3.3.2 Baulasten

Das Amt für Stadtentwicklung, Bauverwaltung und Umwelt der Stadt Geilenkirchen hat bescheinigt, dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.
Begünstigenden Baulasten sind gemäß weiterer E-Mail Auskunft ebenso nicht vorhanden.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Definition Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala gemäß ImmoWertV § 3 von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Flächen, die keinem dieser Entwicklungszustände zuzuordnen sind, werden als Sonstige Flächen eingestuft.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Geilenkirchen ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „Dorfgebiet“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Geilenkirchen ist das Gebiet innerhalb einer Klarstellungs- und erweiterten Abrundungssatzung für den Ortsteil Gillrath gelegen und ist demnach bis zu einer Tiefe von ca. 40 m im planungsrechtlichen Innenbereich gelegen.

Dieser Bereich ist nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen., Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Der hintere Grundstücksbereich ist nach § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß einer möglicherweise noch zulässigen Bebauung können nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens geklärt werden, sondern sind in einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

Entwicklungsstufe

Der Entwicklungszustand ist demnach überwiegend als Baureifes Land i.S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Stadt Geilenkirchen liegt das Objekt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Überschwemmgebiet / Hochwassergefahr

Die Bewertungsfläche befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Geilenkirchen nicht im Bereich eines Überschwemmgebietes; es besteht keine Hochwassergefahr.

2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung

Nicht betroffen

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Geilenkirchen konnte zu dem Bewertungsgrundstück keine Bauakte aufgefunden werden.

Ebenso wurden keine Unterlagen seitens der Eigentümer vorgelegt, die die baurechtliche Legalität dokumentieren.

Für das Wohnhaus mit Anbau und Garage wird aufgrund eines Baujahres aus der Vorkriegszeit Bestandschutz unterstellt.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein grenzständiges Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

Darüber hinaus überschreitet dieses Bauwerk gemeinsam mit einer weiteren baulichen Anlage, die laut Katasterangaben bzw. Luftbild an die Garage angebaut ist, das zulässige Maß der privilegierten Grenzbebauung von maximal 9 m.

Diese Gebäude werden im Bewertungsgang wertneutral unterstellt.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

Die Beurteilung für weitere Bebauungen sowie andere Rechtsfragen sind nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Geilenkirchen hat das Grundstück zunächst als erschließungsbeitragspflichtig zu schriftlich bescheinigt.

Nach erneuter Prüfung der Sachlage wurde eine Folgebescheinigung wie folgt erstellt:

„Das Grundstück grenzt an eine Straße (von-Bronsfeld-Straße; Straßenabschnitt im Innenbereich gern. Satzung) an, die bereits erstmalig endgültig hergestellt ist. Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) werden daher nicht mehr erhoben.

Etwaige Kanalanchlussgebühren stehen ebenfalls nicht aus oder zur Abrechnung an.

Maßnahmen, die eine Beitragspflicht nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (KAG NRW) auslösen sind derzeit nicht geplant und stehen auch nicht zur Abrechnung an.“

Demnach ist das Grundstück zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungs-, anlieger- und kanalanschlussbeitragsfrei einzustufen.

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder, soweit sie bei mangelndem Zugang aus greifbaren Unterlagen bekannt sind.

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

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

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

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

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

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

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

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefelagenmessungen durchgeführt.

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

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

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

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

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben ist, keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung
der Gebäude:

freistehendes, unterkellertes Einfamilienwohnhaus,
traufständiges Satteldach, zweigeschossig mit nicht
ausgebautem Dachgeschoss und zweigeschossigem Anbau,
Hofüberdachung und grenzständiger Garage.

Baujahr und Entstehung:

ursprüngliches Gebäude ca. 1930
(lt. Angabe der Bruchteilseigentümerin, Schätzung)

Modernisierungen /
Erweiterungen:

soweit ersichtlich:
Austausch der Fenster- und Türelemente,
Erneuerung der Dacheindeckung
(Zeitpunkt unbekannt)

Energetik /
Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten
verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei
bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau
oder Sanierung zu beachten sind.
Da der Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung
keinem Kauf gleichkommt, ist ein Energieausweis nicht
zwingend notwendig.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ebenso wie die baulichen Außenanlagen sind nicht barrierefrei i.S. der DIN 18040 einzustufen.

Aufteilung des Wohnhauses:

Die Gebäudeaufteilung ist unbekannt.

Aufstellung der Bruttogrundflächen (gem. DIN 277, 2005) sh. Anlage):

Wohnhaus: (Lageplan Nr. 1), Anbau (Lageplan Nr. 2):

Kellergeschoss:	50 m ²
Erdgeschoss:	70 m ² (davon 20 m ² im Anbau)
Obergeschoss:	70 m ² (davon 20 m ² im Anbau)
Dachgeschoss:	50 m ²
gesamt	rd. 240 m ²

Schuppen / Stall: (Lageplan Nr. 3):

Erdgeschoss:	21 m ²
Obergeschoss:	21 m ²
gesamt	rd. 42 m ²

Überdachter Hof: (Lageplan Nr. 4):

Erdgeschoss:	22 m ²
--------------	-------------------

Garage: (Lageplan Nr. 5):

Erdgeschoss:	14 m ²
--------------	-------------------

Ableitung der Wohnflächen:

Die Ableitung des Wohnflächenfaktors wird mangels näherer Angaben aus der Geschossfläche von Wohnhaus und Anbau im Erd- und Obergeschoss und einem Wohnflächenfaktor für Zwischenkriegsbauten von rd. 0,74 (vgl. Tabellenhandbuch, Tillmann, Kleiber, Seitz, S. 709) ermittelt.

Demnach wird eine Wohnfläche von $\text{rd. } 2 \cdot 70 \text{ m}^2 \cdot 0,74 = 104 \text{ m}^2$ unterstellt

3.3 Baubeschreibung

(gemäß äußerer Inaugenscheinnahme)

3.3.1 Wohnhaus (Lageplan Nr. 1), Anbau (Lageplan Nr. 2):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: unbekannt

Sohle: unbekannt

Kelleraußenwände: unbekannt

Kellerdecke: unbekannt

Kellertreppe: unbekannt

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände /

Gebäudetrennwände: Massivmauerwerk (soweit ersichtlich)

Fassade: Ziegelsteinmauerwerk, baujahrestypisch ungedämmt

Innenwände: Massivmauerwerk (baujahrestypisch)

Geschossdecken: unbekannt

Treppen: unbekannt

Dachkonstruktion: Holzkonstruktion im Vorderhausbereich,
unbekannte Konstruktion über Anbau

Dacheindeckung: Tonziegel im Vorderhausbereich,
unbekannte Abdichtung über Anbau

Dachrinnen und Fallrohre: in Zinkausführung

Schornsteine:	unbekannt
Eingangstüren:	Haustüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitt in Zweifachverglasung
Fenster- / Fenstertüren:	Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung und Rollläden
Fußbodenaufbauten / Bodenbeläge:	unbekannt
Innenwandgestaltung:	unbekannt
Deckengestaltung:	unbekannt
Fensterbänke:	Innen: unbekannt Außen: überwiegend Ziegelrollschichten
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	erdverlegter Gashausschluss, Heizungsanlage und Wärmeträger unbekannt,
Elektroinstallation:	erdverlegter Hausanschluss, sonst unbekannt
Abwasseranlage:	Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation
Sanitäre Einrichtung:	unbekannt
Lichte Raumhöhen:	unbekannt
<u>Besondere Bauteile:</u>	- Hofüberdachung (LP Nr. 4) in Einfachverglasung mit Hoftüre in Kunststoff (nicht wertrelevant)

3.3.2 Schuppen / ehem. Stall (Lageplan Nr. 3), Garage (Lageplan Nr. 5):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Gründung, Fundamente:	unbekannt, vermutlich in Ziegelmauerwerk
Außenwände / Gebäudetrennwände:	Massivmauerwerk (soweit ersichtlich)
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände:	unbekannt
Sohle:	unbekannt
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion über Schuppen, unbekannte Konstruktion über Garage
Dacheindeckung:	Tondachziegeleindeckung über Schuppen, unbekannte Abdichtung über Garage
Rinnen / Fallrohre:	in Zinkausführung
Tore / Türen:	Stahlschwinggaragentor, sonst unbekannt

Weitere Bauteileigenschaften sind mangels Grundstückszugang gänzlich unbekannt.

3.4 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag, soweit ersichtlich bzw. bekannt, vorgefunden:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser
- Pflasterflächen in Betonsteinpflaster
- Einfriedungen
- Anpflanzungen

3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund des mangelnden Zugangs erfolgt im nachfolgenden Berechnungsgang nur soweit ein Ansatz für Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf, wie diese von außen ersichtlich sind.

Stattdessen wird ein Sicherheitsabschlag am Gebäudewert, differenziert nach Rohbau und Ausbau, vorgenommen. Ob dieser den Gesamtumfang von ggfs. bestehenden Baumängeln, Bauschäden, Instandsetzungs-, Reparatur- und Restfertigstellungsbedarf abdeckt, ist nicht bekannt.

Die während der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbaren Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf werden hier nur stichpunktartig aufgeführt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Soweit bekannt, bzw. von außen ersichtlich wurde folgendes festgestellt:

- schadhaftes Betongesims
- schadhafter Putzsockel am Wohnhaus

Außenanlagen:

- unebene Pflasterflächen
- Pflege- und Unterhaltungsstau

sowie insgesamt:

- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

3.6 Zubehör

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

Es wird unterstellt, dass kein wertrelevantes Zubehör auf dem Grundstück vorhanden ist.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre und für Einzelgaragen 60 Jahre.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Wohnhauses wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, des Gebäudealters sowie des Erhaltungszustands eingeschätzt.

Sie wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts, können die Restnutzungsdauer verlängern.

Diese werden für das Wohnhaus in Anlehnung an die Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV) wie folgt berücksichtigt:

Wohnhaus LP Nr. 1, Anbau LP Nr. 2	Modernisierungspunkte		Bemerkung
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,5	incl. Dämmung oberste Geschossdecke
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	unterstellt i.R. der Instandhaltung
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	unterstellt i.R. der Instandhaltung
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	1	unterstellt i.R. der Instandhaltung
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	unterstellt i.R. der Instandhaltung
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-	
Summe	20	7	
Summe gerundet	20	7	

Entsprechend dieser Punktzahl wird ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt.

Die gemäß dem Bewertungsmodell anzusetzende Restnutzungsdauer ermittelt sich wie folgt:

$$0,5575 * \frac{80^2}{80} - 1,219 * 80 + 1,0283 * 80 = \mathbf{29 \text{ Jahre}}$$

Der Anbau (LP Nr. 2) stellt im Bewertungsfall kein selbständiges Gebäude dar, da er in Abhängigkeit zum Hauptgebäude - dem Vorderhaus (LP Nr. 1) - steht.

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

Die Restnutzungsdauer ist durch die Restnutzungsdauer des Hauptgebäudes begrenzt.

Für die Garage (LP Nr. 5) und dem Schuppen / Stall (LP Nr. 3) werden Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung und damit eine Restnutzungsdauer von **15 Jahren** unterstellt.

Aufgrund des Alters und des offensichtlichen Zustands wird die Hofüberdachung (LP Nr. 4) nicht als wertrelevant eingestuft.

Ebenso werden ein angebauter Baukörper an die Garage sowie eine in hinteren Gartenbereich gelegene bauliche Anlage mangels materieller Legalität wertneutral eingestuft.

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt als leicht überdurchschnittliche, ruhige Ortslage mit Nähe zur freien Landschaft und zu einem Naturschutzgebiet zu bezeichnen.
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.
Die Verkehrssituation im öffentlichen Personennahverkehr sowie die Lage zu Versorgungseinrichtungen und die Infrastrukturlage sind als durchschnittlich einzustufen.
Die Straßenverkehrssituation ist aufgrund der Anbindung an die deutschen und niederländischen Autobahnnetze als gut zu bezeichnen.
- Grundstück:** Das Bewertungsgrundstück weist eine geringfügig unregelmäßige sowie übertiefe Zuschnittsform auf. Die Ausrichtung zur Himmelsrichtung – im vorliegenden Fall mit der Gartenseite nach Südwesten – ist als günstig zu bewerten.
- Gebäude:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein als Einfamilienhaus, das in einer, dem Ursprungsbaujahr entsprechenden, einfachen Architektur und Bauweise ausgeführt ist.
- Außenanlage:** Die straßenseitigen Außenanlagen sind einfach gestaltet.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung prinzipiell möglich, jedoch steht üblicherweise eine Eigennutzung im Vordergrund.
- Verwertbarkeit:** Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt.
Es ist von einem durchschnittlichen Verwertungsrisiko auszugehen.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27ff. ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Sachwertverfahren für Objekte der vorliegenden Art die geeignete Bewertungsmethode dar, da Ein- und Zweifamilienhäuser im Allgemeinen zum Zweck der Eigennutzung erworben werden und nicht die Ertragswirtschaftung im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der objektbezogenen Marktsituation.

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten wie Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekte oder gemischt genutzten Objekte angewandt bei denen der Renditegedanke Priorität besitzt. Es kommt als wertbestimmendes Verfahren hier nicht zur Anwendung.

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

Im vorliegenden Fall liegen mit den vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerten statistisch ermittelte, lagebezogene Vergleichsfaktoren für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser vor, welche die Ermittlung eines Vergleichswerts auf der Basis der Wohnfläche ermöglicht.

Das Vergleichswertverfahren dient der Plausibilisierung und wird als zusätzliches Bewertungsverfahren, als informatorische Ergänzung zum Sachwert, in den Bewertungsgang herangezogen.

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

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

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Erschließungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und -tiefe sowie der Bodenbeschaffenheit, bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Richtwerte mit vergleichbaren Lagermerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 155,- € für den Ortsteil Gillrath für die Bodenrichtwertzone Nr. 12006 zum Feststellungszeitraum 01.01.2025

(sh. Internetadresse: www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do) wie folgt ausgewiesen.



Darstellung der Bodenrichtwertzone Quelle: www.boris.nrw.de

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Geilenkirchen
Postleitzahl	52511
Gemarkungsname	Geilenkirchen
Gemarkungsnummer	4559
Ortsteil	Gilrath
Bodenrichtwertnummer	12006
Bodenrichtwert	155 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-III
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

Richtwerte für Gartenland / Hinterland I (35 m bis 60 m) werden vom Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg mit 10 - 15 % der Bodenwerte für Wohnbauflächen festgestellt.

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind. Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag war keine signifikante Marktentwicklung bei den Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu verzeichnen.

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

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist in einer weitläufigen, unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes aufgrund der ruhigen Ortsrandlage und der Grundstücksausrichtung nach Südwesten insgesamt als leicht überdurchschnittlich zu werten ist.

Es erfolgt eine Anpassung von + 2 %.

Grundstückstiefe / -größe

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine Übertiefe, die durch eine Zonierung des Grundstücks, d.h. eine fiktive Grundstücksteilung in baureifes Wohnbauland mit einer Fläche bis 35 m Tiefe (ca. 444 m²) und darüberhinaus als Hinterland I bzw. Gartenland (254 m²) in Bewertung Berücksichtigung findet.

Richtwerte für Gartenland (Hinterland I) werden im Bewertungsfall mit 15 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen rd. 23,- € angesetzt.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Grundstücksausnutzung entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks ist leicht unregelmäßig, jedoch ohne Einschränkungen auf die Bebaubarkeit, so dass keine Anpassung anzubringen ist.

Erschließungsbeitragssituation

Das Grundstück wird entsprechend dem Richtwertgrundstück als erschließungs-, kanalanschluss-, und kostenerstattungsbeitragsfrei bescheinigt, so dass diesbezüglich keine Abweichungen zu berücksichtigen sind.

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

5.3 Bodenwert

Gemarkung Geilenkirchen, Flur 27, Flurstück 44		698 m²
davon	Teilfläche 1: notwendiges Bauland	ca. 444 m ²
	Teilfläche 2: Hinterland I / Gartenland	ca. 254 m ²
Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:		444 m ²
Bodenrichtwert		155,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung		0% 0,00 €/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)		155,00 €/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>		155,00 €/m ²
Wertanpassung für Lage		2% 3,10 €/m ²
Wertanpassung für Größe		0% 0,00 €/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung		0% 0,00 €/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt		0% 0,00 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :		158,10 €/m ²
Bodenwert der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei		
	444 m ² *	158,10 €/m ² = 70.196,40 €
rund		70.200,00 €
Bodenwert der Teilfläche 2 (Hinterland I, Gartenland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei		
	254 m ² *	23,25 €/m ² = 5.905,50 €
rund		5.900,00 €
Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet		76.100,00 €

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Gebäudedaten	Vorderhaus Lageplan Nr. 1	Anbau Lageplan Nr. 2	Schuppen / Stall Lageplan Nr. 3	Garage Lageplan Nr. 5
Gebäudetyp:	freistehend 2 Vollgeschosse, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss	angebaut 1- geschossig nicht unterkellert (wird unterstellt)	freistehend 2- geschossig nicht unterkellert	freistehend 1- geschossig nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV2021, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 12 zu 83 %, Typ 133 zu 17 %	Typ 14.1	Typ 16.1	Typ 14.1
Stichtag, Jahr	2025	2025	2025	2025
Baujahr, ca.	1930		1930	1930
Tatsächliches Alter zum Stichtag	95 Jahre	2025 Jahre	95 Jahre	95 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWert, Anlage 2 im Mittel rd. somit: kalkulatorische Verjüngung: theoretisches Alter: theoretisches Baujahr	29 Jahre 44 Jahre 51 Jahre 1974	29 Jahre 51 Jahre 1974	15 Jahre 50 Jahre 45 Jahre 1980	15 Jahre 50 Jahre 45 Jahre 1980
Wohnfläche (WF)	104 m²	enthalten		
Nutzfläche (NF)				
i.S. von Zubehörflächen				
Brutto-Grundfläche (BGF)	200 m²	40 m²	42 m²	14 m²
Brutto-Rauminhalt (BRI)				
Anzahl der Wohnungen insg.	1	-		
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-	-		
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-	-	1	1
Ausbauverhältnis: (m² BGF / m² Wohn- bzw. Nutzf.) (m² Wohn- bzw. Nutzf. / m² BGF)	2,31 0,43			

5.5 Sachwertverfahren

5.5.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) sonstiger Anlagen (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

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

5.5.2 vorläufiger Sachwert

5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1) Anbau (LP Nr. 2)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
Typ 1.12, 1.33
- Baujahr (theoretisch): 1974
- Bruttogrundfläche: 240 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17% Neben-
und Regiekosten: 736 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,60
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand II / 2025 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,886
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $240 \text{ m}^2 * 736 \text{ €/m}^2 * 1,886 * 1,0$ = rd. 333.143, - €

- Alterswertminderung, linear
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Theoretisches Alter: 51 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd. 29 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $29 / 80 = 0,3625$
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $333.143,- € \cdot 0,3625 =$ rd. $120.760,- €$

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus **rd. 120.800,- €**

5.5.2.2 Gebäudewert Schuppen / Stall (LP Nr. 3)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
Lagergebäude als Substitutionsgebäude, Typ 16.1
- Baujahr (theoretisch): 1980
- Bruttogrundfläche: 42 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 12%
Neben- und Regiekosten: 350 €/m²
- Gebäudestandardstufe: 3
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand II / 2025 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,886
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $42 \text{ m}^2 \cdot 350 \text{ €/m}^2 \cdot 1,886 \cdot 1,0$ rd. 27.720,- €

- Alterswertminderung, linear
 Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre
 Theoretisches Alter: 45 Jahre
 Restnutzungsdauer (RNW) rd. 15 Jahre
 Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $15 / 60 = 0,25$

- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $27.720,- € \cdot 0,25 = 6.930,- €$

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Schuppen / Stall rd. 6.900,- €

5.5.2.3 Gebäudewert Garage (LP Nr. 5)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
Einzelgarage, Typ 14.1

- Baujahr (theoretisch): 1980

- Bruttogrundfläche: 14 m²

- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
 (NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
 einschließlich 12%
 Neben- und Regiekosten: 380 €/m²

- Gebäudestandardstufe: 3-4

- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
 Indexstand II / 2025 für „Wohngebäude“
 (aktuell veröffentlichter Wert)
 angesetzt zum Stichtag: 1,886

- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)

- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $14 \text{ m}^2 \cdot 380 \text{ €/m}^2 \cdot 1,886 \cdot 1,0$ rd. 10.030,- €

- Alterswertminderung, linear
 Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre
 Theoretisches Alter: 45 Jahre
 Restnutzungsdauer (RNW) rd. 15 Jahre
 Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $15 / 60 = 0,25$

- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $10.030,- € \cdot 0,25$ = rd. 2.510,- €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Garage rd. 2.500,- €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) rd. 130.200,- €

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse, Grundleitungen
- Pflasterflächen
- Außenbeleuchtungen

Zeitwert der Außenanlagen:

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend

Grundstücksmarktbericht 2025, pauschal 8 % von 130.200,- € somit **rd. 10.400,- €**

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	130.200,00 €	61,8%
Außenanlagen gem. Modellparameter		10.400,00 €	4,9%
Bodenwert		70.200,00 €	33,3%
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert		210.800,00 €	100,0%

5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes ausgewiesen.

Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,0 und bei einem vorläufigen Sachwert von 225.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,98 angegeben.

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

Es wurden bei den Auswertungen 223 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berechnungszeitraum 2024 mit folgenden Eigenschaften zu Grunde gelegt:

- Bodenwertniveau 95 - 320 €/qm, Mittel 194 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,29
- mittleres Baujahr 1977, Stabw. 23 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 40 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 142 m², Stabw. 44 m²
- mittlere BGF 349 m², Stabw. 125 m²
- mittlere Grundstücksfläche 811 m², Stabw. 618 m²

In Bezug hierauf liegt das Wertermittlungsobjekt überwiegend in unteren Spannenbereich.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungstichtag wird ein Sachwertfaktor von 0,98 als angemessen erachtet.: $210.800,- € \cdot 0,98 = \text{rd.} 206.580,- €$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	gerundet	206.600,- €
-----------------------------------------------	-----------------	--------------------

5.6 Vergleichswertverfahren

5.6.1 Allgemeines

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach dem Modell gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Das Vergleichswertverfahren folgt in seinen Grundzügen dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Qualifizierung der Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts sowie die Feststellung des Wertermittlungsstichtages. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV bzw. die ImmoWertA.

5.6.2 Vorläufiger Vergleichswert

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone, die aus Kaufpreisen (§195 BauGB) sachverständig abgeleitet wurden. Sie sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 26 Abs. 1 ImmoWertV.

Liegen Kaufpreise geeigneter Vergleichsobjekte vor, sind diese für die Wertermittlung heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Heinsberg hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2024 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2025 indiziert.

Hierbei sind die Werte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Sie beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe und beinhalten keine Garagen und Nebengebäude, ebenso sind besondere Merkmale nicht enthalten.

Sie gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Das Normobjekt weist gemäß Grundstücksmarktbericht im Durchschnitt folgende Merkmale auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Geilenkirchen
Gemarkungsname	Geilenkirchen
Ortsteil	Gillrath
Gebietsgliederung	Geilenkirchen
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	12206
Immobilienrichtwert	1830 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2025
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	einfach
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1965
Wohnfläche	120 m²
Modernisierungstyp	baujahrestypisch (nicht modernisiert)
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	560 m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Quelle: www.boris.nrw.de

Ausgehend von den durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten ergibt sich der Anpassungsfaktor wie folgt:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2025	15.08.2025	1,00
Baujahr	1965	1950	0,93
Wohnfläche	120 m²	104 m²	1,06
Grundstück, Baulandfläche in m²	560 m²	444 m²	0,93
Wohnlage	mittel	mittel - gut	1,05
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch (nicht modernisiert)	tlw. modernisiert > 6 Modernisierungspunkte	1,07
Gebäudestandard	einfach	einfach	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Keller	vorhanden	überw. vorhanden	0,97
Durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein "Objektspzifisch angepasster Vergleichsfaktor" von:			1,00
angepasster Immobilienrichtwert	1.830 €	* 1,00	= 1.828 €
vorläufiger Vergleichswert (ohne Nebengebäude)			
	104 m²	* 1.828 €	= 190.152 €

Hinweis: der Anpassungsfaktor für das Baujahr wurde mangels Ausweisung im Grundstücksmarktbericht sachverständig angepasst.

Der vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude und Besondere Anlagen. Diese sind gemäß dem Grundstücksmarktbericht als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen und finden wie folgt Berücksichtigung:

Garage (LP Nr. 5):	rd. 2.500, - €
Schuppen / Stall (LP Nr. 3):	rd. 6.900, - €
	rd. 9.400, - €

Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV (Marktanpassung) ist hierbei mit den Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen ausreichend erfolgt.

Vorläufiger Vergleichswert	gerundet	199.600, - €
-----------------------------------	-----------------	---------------------

6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	206.600,00 €
vorläufiger Vergleichswert	199.600,00 €
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Sachwert / vorläufiger Vergleichswert	1,04
Verhältnis vorläufiger Vergleichswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,97

Die v.g. Relationen geben einen üblichen Bereich für vergleichbare Einfamilienhausgrundstücke wieder.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten. Die dem Vergleichsverfahren zu Grunde liegenden Kauffälle stimmen nicht genau mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts überein. Daher basiert die nachfolgende Wertableitung auf dem Sachwert.

Ausgangswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 206.600.- €

6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

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

6.2.1 Berücksichtigung des Hinterlandanteils

Bodenwert Teilfläche 2, Gartenland / Hinterland I gem. Pkt. 5.3 **rd. + 5.900,- €**

6.2.2 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Es liegen offensichtliche Mängel, Schäden, Reparatur- und Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf gem. Pkt. 3.5 vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind.

Wertminderung einschl. Neben- und Regiekosten für

Gebäude und Außenanlagen	geschätzt	rd.	-	5.000,- €
--------------------------	-----------	-----	---	-----------

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungs- sowie Modernisierungskosten können deutlich von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Der Betrag stellt einen Minderungsbetrag der unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt ist.

6.2.3 Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über die Ausstattung, als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden. Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich einerseits am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch andererseits an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Instandhaltungstau, Mängel und Schäden.

Aufgrund der erkennbaren Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgendes Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt: 45% zu 55%
Gebäudeherstellungskosten (kalkulatorisch, aus Sachwert): 130.200,- €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- weitere Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf
- ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- weiterer Genehmigungsbedarf oder Rückbaubedarf
- sowie Abweichungen bei der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine Minderung des Werts des Rohbaus von etwa 15 % und eine Minderung des Werts des Ausbaus von etwa 40 % angenommen.

Daher ergibt sich somit ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag von:

für den Rohbau	130.200,00 € *	45% =	58.590,00 € *	15% =	8.788,50 €
für den Ausbau	130.200,00 € *	55% =	71.610,00 € *	40% =	28.644,00 €
Summe					37.432,50 €

somit

kalkulatorischer Sicherheitsabschlag von	rd.	-	37.400,- €
------------------------------------------	-----	---	------------

6.2.4 Zusammenstellung der BOG

Werteinfluss aus 6.2.1	Hinterlandanteil	5.900 €
Werteinfluss aus 6.2.2	Baumängel / Bauschäden / Instandsetzungsbedarf, etc.	-5.000 €
Werteinfluss aus 6.2.3	Sicherheitsabschlag	-37.400 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt		-36.500 €

6.3 Verfahrenswert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	rd.	206.600,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	rd.	-36.500,00 €
Sachwert	rd.	170.100,00 €

Verkehrswert ist der Verfahrenswert gerundet mit 170.000,- €

7 Verkehrswert

**Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus
mit Garage und Nebengebäuden bebaute Grundstück,
Von-Bronsfeld-Straße 21 in 52511 Geilenkirchen,
Gemarkung Geilenkirchen, Flur 27, Flurstück 44**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse
sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

unter Berücksichtigung mangelnden Zugangs

zum Wertermittlungstichtag, dem 15. August 2025 festgestellt mit

170.000,- Euro

in Worten: einhundertsiebzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.630 €/m² Wohnfläche einschließlich
Sicherheitsabschlag im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen aus Verkäufen der Jahre
2022 - 2024 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von
1.720 €/m² Wohnfläche der Baujahre 1919 - 1949.)

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten incl. Deckblatt und 8 Anlagenseiten.
Es wurde in 5 Ausfertigungen zuzüglich eines personenbezogenen Annexes und einer PDF-
Version für das Gericht im Zwangsversteigungsverfahren erstellt.

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

Das Gutachten genießt Urheberschutz.

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

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Heinsberg, den 26. August 2025

Dipl. Ing. A. Fell



8 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung,
(www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Aufl.
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 80. Aufl. 2021
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 / <https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW:
www.flussgebiete.nrw.de, www.uvo.nrw.de
- Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung: www.elwasweb.nrw.de
- Geodatenportal Webgis Erftverband: www.erftverband.de/webgis-erftverband/ „Datenlizenz Deutschland – Erftverband – Version 2.0“

9 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2023
- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW, 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung** – II.BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 in der zurzeit gültigen Fassung und
GEG 2024 (Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung) vom 16.10.2023 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2025**

10 Anlagen

- Auszug aus der Basiskarte
- Auszug aus der Stadtkarte
- Luftbild
- Berechnungen: Bruttogrundflächen / Wohnflächen
- Fotos

Basiskarte

Bezirksregierung Köln



GEObasis.nrw

Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 15.08.2025 um 11:56 Uhr erstellt.

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeselten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatenendienste.





Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 15.08.2025 um 11:55 Uhr erstellt.



Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 15.08.2025 um 11:47 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-11 GUT von-Bronsfeld-Straße 21 Gillrath
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.08.2025 / 10:22
Hinweis:

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m²]	BGF - b [m²]	BGF - c [m²]	LGF [m²]
Keller								
	LP Nr. 1	1	0.5*(7.385*0.009)	1	0,032			
	Vorderhaus	2	0.5* (8.049+8.032)*6.207	1	49,913			
		3	4.872*0.011	1	0,056			
			Summe		50,001			
Summe Keller					50,001			
Erdgeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(7.385*0.009)	1	0,032			
	Vorderhaus	2	0.5* (8.049+8.032)*6.207	1	49,913			
		3	4.872*0.011	1	0,056			
			Summe		50,001			
	LP Nr. 2	1	0.5* (5.260+5.256)*3.786	1	19,909			
	Anbau	2	0.5* (5.256+4.994)*0.007	1	0,036			
		3	0.5*(4.994*0.004)	1	0,010			
			Summe		19,955			
Summe Erdgeschoss					69,956			
Obergeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(7.385*0.009)	1	0,032			
	Vorderhaus	2	0.5* (8.049+8.032)*6.207	1	49,913			
		3	4.872*0.011	1	0,056			
			Summe		50,001			
	LP Nr. 2	1	0.5* (5.260+5.256)*3.786	1	19,909			
	Anbau	2	0.5* (5.256+4.994)*0.007	1	0,036			
		3	0.5*(4.994*0.004)	1	0,010			
			Summe		19,955			
Summe Obergeschoss					69,956			
Dachgeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(7.385*0.009)	1	0,032			
	Vorderhaus	2	0.5* (8.049+8.032)*6.207	1	49,913			
		3	4.872*0.011	1	0,056			
			Summe		50,001			
Summe Dachgeschoss					50,001			
Gesamtsumme					239,914			

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-11 GUT von-Bronsfeld-Straße 21 Gillrath
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.08.2025 / 10:22
Hinweis:

	Bereich			
	a	b	c	gesamt
"BGF [m²]"	239,914	0,000	0,000	239,914
LGF [m²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-11 GUT von-Bronsfeld-Straße 21 Gillrath
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.08.2025 / 10:23
Hinweis:

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m²]	BGF - b [m²]	BGF - c [m²]	LGF [m²]
Erdgeschoss								
	LP Nr. 3	1	0.5*(0.098*0.008)	1	0,000			
	Schuppen / Stall	2	0.5* (5.048+5.037)*2.638	1	13,302			
		3	0.5* (5.037+4.918)*0.010	1	0,051			
		4	0.5*(4.917*0.080)	1	0,196			
		5	0.5*(4.793*0.052)	1	0,124			
		6	0.5* (4.793+4.787)*1.373	1	6,575			
		7	0.5* (1.424+1.417)*0.262	1	0,372			
			Summe		20,620			
	LP Nr. 4	1	0.5*(0.000*1.684)	1	0,001			
	Überdachter Hof	2	0.5* (4.994+4.978)*0.993	1	4,952			
		3	0.5*(4.977*0.081)	1	0,202			
		4	3.155*0.062	1	0,195			
		5	0.5*(0.126*0.006)	1	0,000			
		6	0.5*(3.149*0.126)	1	0,199			
		7	0.5*(0.298*0.014)	1	0,002			
		8	0.5*(0.298*5.078)	1	0,757			
		9	0.5* (5.233+5.101)*2.844	1	14,693			
		10	0.5*(0.306*5.083)	1	0,777			
		11	0.5*(0.018*0.306)	1	0,003			
		12	0.5*(0.001*1.456)	1	0,002			
			Summe		21,783			
	LP Nr. 5	1	5.086*0.014	1	0,069			
	Garage	2	0.5*(0.289*0.017)	1	0,002			
		3	0.5*(5.069*0.289)	1	0,732			
		4	0.5* (5.039+4.967)*2.123	1	10,622			
		5	0.5* (4.967+0.132)*1.072	1	2,734			
		6	0.5*(0.028*0.129)	1	0,002			
		7	0.5*(0.007*0.028)	1	0,000			
		8	0.5*(0.014*1.184)	1	0,008			
		9	0.5* (0.026+0.039)*0.984	1	0,032			
		10	0.5* (0.027+0.015)*0.984	1	0,021			
			Summe		14,222			
Summe Erdgeschoss					56,625			
Gesamtsumme					56,625			

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-11 GUT von-Bronsfeld-Straße 21 Gillrath
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.08.2025 / 10:23
Hinweis:

	Bereich			
	a	b	c	gesamt
"BGF [m²]"	56,625	0,000	0,000	56,625
LGF [m²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Fotos zum Verkehrswertgutachten



Straßenansichten

