Dipl. Ing. Anke Fell
Architektin

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. 2024 -17b
02. Januar 2025

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus
mit Garage bebaute Grundstück,
Römerstraße 2 in 52525 Heinsberg-Straeten,
Gemarkung Waldenrath, Flur 7, Flurstück 74



Wertermittlungsstichtag:	**28. November 2024**
Verkehrswert:	**280.000,- Euro**
Auftraggeber:	**Amtsgericht Heinsberg**
Aktenzeichen:	**90 K 1 / 24**

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben ... 3
1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens ... 3
1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten ... 4
1.3 Grundstücksangaben ... 4
1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich ... 5
1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung ... 6
1.6 Besonderheiten ... 6
1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen ... 7
2 Grundstücksbeschreibung ... 8
2.1 Lagebeschreibung ... 8
2.2 Örtliche Gegebenheiten ... 11
2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit ... 11
2.2.2 Altlasten ... 12
2.2.3 Bergbau ... 12
2.3 Rechtliche Gegebenheiten ... 13
2.3.1 Privatrechtliche Situation ... 13
2.3.1.1 Grundbuch ... 13
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 ... 14
2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation ... 14
2.3.3.1 Denkmalschutz ... 14
2.3.3.2 Baulasten ... 14
2.3.3.3 Bauplanungsrecht ... 14
2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet ... 15
2.3.3.5 Wasserschutzgebiet ... 15
2.3.3.6 Überschwemmgebiet ... 15
2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung ... 15
2.3.3.8 Bauordnungsrecht ... 15
2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand ... 16
3 Beschreibung von Gebäuden und Außenanlagen ... 17
3.1 Allgemeines ... 17
3.2 Gebäudekonzeption ... 18
3.3 Baubeschreibung ... 20
3.3.1 Wohnhaus, Anbau (Lageplan Nr. 1-3): ... 20
3.3.2 Garage (Lageplan Nr. 4-5): ... 23
3.4 Außenanlagen ... 24
3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Restfertigstellungsbedarf ... 24
3.6 Zubehör ... 25

- Digitale Version für AG Heinsberg -

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer ... 26
4 Allgemeinbeurteilung ... 27
5 Verkehrswertermittlung ... 28
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens ... 28
5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV) ... 29
5.3 Bodenwert ... 31
5.4 Übersicht Gebäudedaten ... 32
5.5 Sachwertverfahren ... 32
5.5.1 Allgemeines ... 32
5.5.2 vorläufiger Sachwert ... 33
5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (Vorderhaus und Anbauten, LP Nr. 1-3) ... 33
5.5.3 Außenanlagen ... 34
5.5.4 Vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks ... 34
5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung ... 34
5.6 Vergleichswertverfahren ... 35
5.6.1 Allgemeines ... 35
5.6.2 Vorläufiger Vergleichswert ... 35
6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts ... 37
6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze ... 37
6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ... 37
6.2.1 Berücksichtigung des Hinterlandanteils ... 37
6.2.2 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf ... 38
6.2.3 Wertminderung wegen fehlendem Baurecht ... 38
6.2.4 Berücksichtigung von Freilegungsbedarf ... 38
6.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 8 (2) ImmoWertV) / Markanpassung ... 39
6.4 Werteinfluss aus Rechten und Belastungen ... 39
6.4.1 Berücksichtigung der Baulasten ... 39
6.4.2 Zusammenstellung der Werte ... 41
7 Verkehrswert ... 42
8 Literatur- / Datenverzeichnis ... 43
9 Rechtsgrundlagen ... 44
10 Anlagen ... 44

- Digitale Version für AG Heinsberg -

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	90 K 1/24
Eigentümer:	sh. Grundbuch, wird aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	mit Schreiben vom 25.05.2024 sowie vom 05.09.2024 (Nachbesichtigung)
Wertermittlungsstichtag:	28. November 2024 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht.)
Datum der 1. Ortsbesichtigung:	12. Juli 2024 (14.00 Uhr bis 14.20 Uhr) Es war kein Zugang zum Grundstück und den Gebäuden möglich.
Teilnehmer:	die Sachverständige, Dipl.- Ing. A. Fell; die Verfahrensbeteiligten waren nicht anwesend
Datum der 2. Ortsbesichtigung:	28. November 2024 (14.00 Uhr bis 17.35 Uhr)
Teilnehmer:	der Eigentümer, die Sachverständige, Dipl.- Ing. A. Fell;
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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 beigefügt.

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.

1.3 Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung:

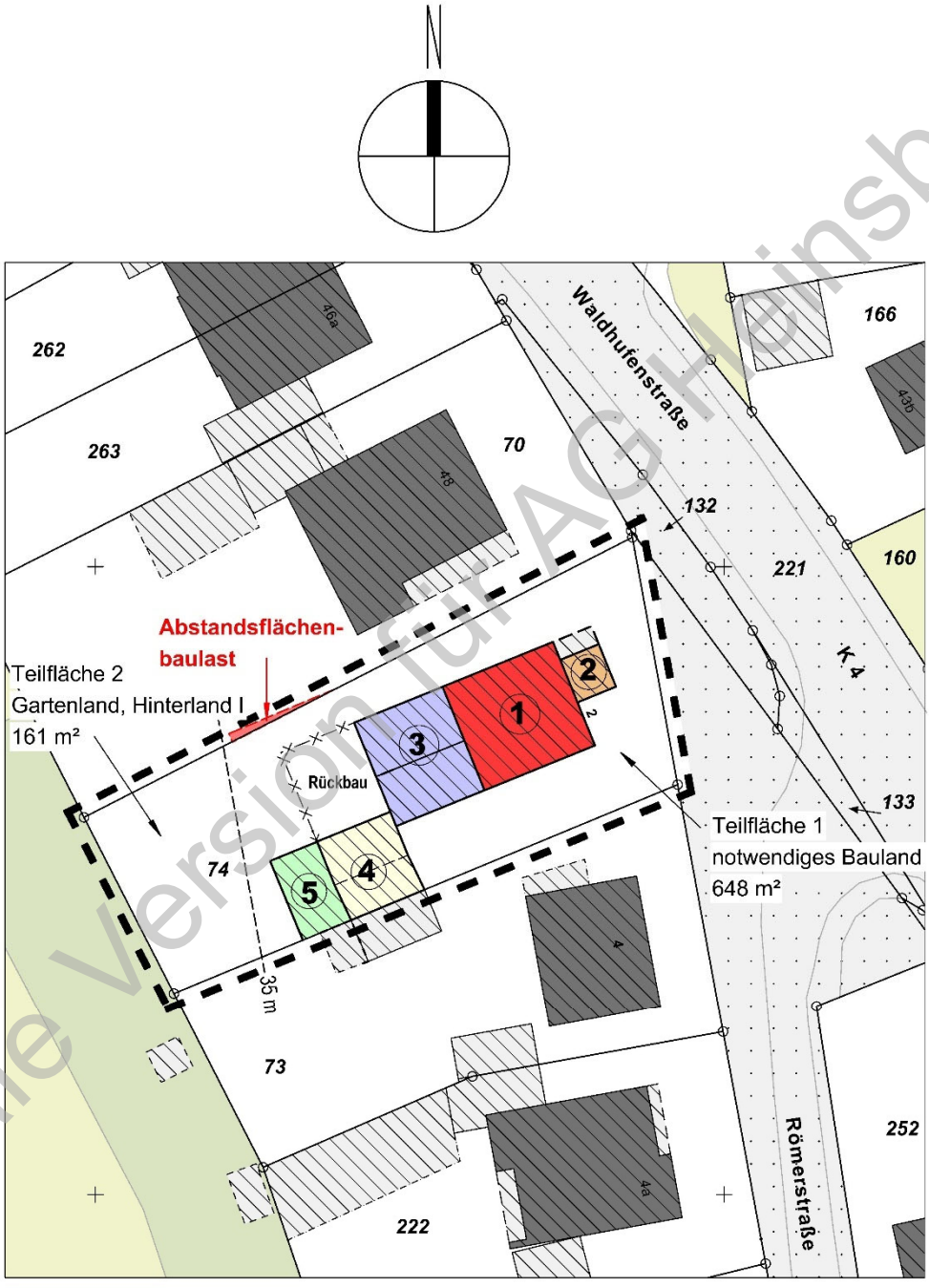
Gemarkung:	Waldenrath
Flur:	7
Flurstück:	74
Größe:	809 m²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Waldenrath
Blatt:	4325
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Römerstraße 2

- Digitale Version für AG Heinsberg -

1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



1 WOHNHAUS
2 EINGANGS-ANBAU
3 ANBAU (ERWEITERUNG)
4 GARAGE
5 GARAGEN-ERWEITERUNG
BEWERTUNGS-GRUNDSTÜCK

- Digitale Version für AG Heinsberg -

1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit zwei Garagen.

Objekte (Lageplan Nr. 1 - 5):

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	1966 (ältestes Gebäude)
Anzahl der Garagenstellplätze:	2
Vermietungssituation:	Leerstand
Wohnfläche:	ca. 225 m²
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	518 m² (Wohnhaus / Anbauten), 68 m² (Garage)

1.6 Besonderheiten

Baurechtlich nicht genehmigte Gebäude und Erweiterungen
Die baulichen Anlagen weichen, aufgrund einer Dachaufstockung und eines erdgeschossigen Umbaus (Anbau LP Nr. 3) von den Genehmigungsunterlagen ab. Es besteht diesbezüglich baurechtlicher Nachlegalisierungsbedarf.
Weiterhin bestehen ein Umbau und eine Erweiterung der Garage (LP Nr. 4 / 5), welche nicht genehmigt und nicht genehmigungsfähig sind, so dass ein Erwerber mit einer Nutzungsuntersagung oder einem Rückbau rechnen muss.
Das Gebäude wird darüber hinaus, aufgrund seines Zustands nicht weiter als wirtschaftlich nutzbar gesehen und ist damit insgesamt als abgängig einzustufen.

Zugang / Einsichtigkeit
Die baulichen Anlagen waren am Stichtag zugänglich.
Aufgrund ausgefallener Beleuchtung im Kellergeschoss, war dieses nur eingeschränkt einsichtig.
Es werden den einsichtigen Räumen entsprechende Zustände unterstellt.

Restfertigstellungsbedarf / Baumängel u. Bauschäden
Trotz umfangreicher Modernisierungen des Objekts bestehen weiterhin Restfertigstellungsbedarf sowie erhebliche Baumängel und Bauschäden, insbesondere Feuchtigkeitsschäden.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 11.07.2024
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2020)
   Datenlizenz Deutschland Zero“ (https://www.govdata. de/dl-de/zero-2-0)
3. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt vom 27.05.2024
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heinsberg vom 01.07.2024
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 02.07.2024 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 11.07.2024
7. Auskunft der RWE über Bergschadensgefährdung vom 26.06.2024
8. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Heinsberg vom 01.07.2024
9. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Heinsberg vom 03.07.2024
10. Bauaktenrecherche und Unterlagenbeschaffung im Archiv der Stadt Heinsberg vom 02.07.2024
11. Fördermittelauskunft der Stadt Heinsberg vom 08.07.2024
12. Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers über die Heizungsanlage vom 16.07.2024
13. Tel. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vom 08.07.2024
14. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
15. Bodenrichtwerte 2024, Onlineauskunft: www.borisplus.nrw.de
16. Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Kaufpreisentwicklung
17. Fotodokumentation und Protokoll der Ortstermine
18. Auskünfte des Eigentümers

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

- Digitale Version für AG Heinsberg -

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung



(Quelle: www.tim-online.de)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich im Ortsteil Straeten, der in der Stadt Heinsberg, einer ländlich strukturierten, kreisangehörigen Stadt im Westen des Kreises Heinsberg, nahe der niederländischen Grenze.
Die Ortschaft ist als langgestrecktes Straßendorf angrenzend an das Stadtgebiet Geilenkirchen und an die Gemeinde Gangelt gelegen und wird durch einen mittelständischen Charakter gekennzeichnet.
Der Ortsteil zählt selbst ca. 1.200 Einwohner und verfügt selbst über wenig eigene Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen, während die Städte Heinsberg und Geilenkirchen alle wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie medizinische Versorgungen mit Krankenhäusern und Facharztpraxen bieten.
Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Mönchengladbach und Aachen.
Verkehrstechnisch ist der Ort Straeten an regionale und überregionale Ballungszentren durch den nahe gelegenen Anschluss an die Bundesstraße B 56 n mit direkten Anschlüssen an das deutsche und das niederländische Autobahnnetz angeschlossen.
Im öffentlichen Personennahverkehr besteht ein regelmäßiger Linienbusverkehr in die umliegenden Städte und Orte.
Ein Bahnanschluss ist in Geilenkirchen mit Anbindungen an die Fernstrecken gegeben.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Bevölkerungsstruktur und Strukturdaten:

Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Heinsberg beträgt ca. 43.500 Einwohner und setzt sich aus etwa 51 % weibliche und 15 % nichtdeutsche Bürger zusammen.
Die Altersgruppen gliedern sich in 17% unter 18-jährige, 61 % 18 bis 65-jährige und 22 % über 65-jährige Personen.
Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Heinsberg wird mit einem Bevölkerungsrückgang bis 2040 von ca. - 1 % gegenüber 2018 gerechnet, was leicht unter dem Landesdurchschnitt liegt. Hierbei wird mit einem Anstieg insbesondere bei den älteren Bürgern über 65 Jahren gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis 65 Jahre entsprechend, stark rückläufig dargestellt wird.
(Quelle: IT NRW Landesdatenbank, Stand 17.11.2023)

Der Kaufkraft-Index für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) wird veröffentlicht mit:
93,4 (Stadt Heinsberg) / 93,4 (Kreis Heinsberg), d.h. dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 7 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt und damit Kaufkraft an das Umland verliert.
Die Einzelhandelszentralität beträgt 124 (Stadt Heinsberg) / 97,7 (Kreis Heinsberg), d.h. es findet ein deutlicher Kaufkraftzufluss statt; es wird in dieser Region ca. 24 % mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt.
(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2023)

Mikrolage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich im nördlichen Teil der Ortschaft Straeten und grenzt mit der straßenabgewandten Seite im Westen an die freie Weiden- und Feldflur.
Es ist als Reihengrundstück an einer Straßengabelung an der Ortsdurchgangsstraße „Waldhufenstraße“ und der Anliegerstraße „Römerstraße“ gelegen und wird über eine öffentliche, tlw. begrünte Vorfläche erschlossen.

Die Waldhufenstraße ist eine Ortsdurchfahrtsstraße mit durchschnittlichem Verkehrsaufkommen. Sie ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks zweispurig mit beiderseitigen, gepflasterten Gehwegen erstellt und verfügt über Beleuchtungs- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
Die Römerstraße ist eine einspurige, temporeduzierte Anliegerstraße mit Asphaltbelag und beidseitigen gepflasterten Gehwegen in barrierearmer Ausführung.
Sie ist ebenfalls mit Beleuchtungseinrichtungen, sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ausgestattet.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt besitzt eine gewachsene Dorfgebietsstruktur und dient heute überwiegend der wohnwirtschaftlichen, vereinzelt der landwirtschaftlichen und der gewerblichen Nutzung.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

In der näheren Umgebung herrscht eine ein- bis zweigeschossige teils offene, teils geschlossene Bebauung aus unterschiedlichen, Baujahren vor.
In weiterer Umgebung des zu bewertenden Grundbesitzes sind weitere, ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen, landwirtschaftliche Hofstellen sowie gewerbliche Nutzungen vorzufinden, die in halboffener Bauweise im gewachsenen Dorfgebiet gelegen sind.

Entfernungen:	Kindergarten	2,5 km	Waldenrath
	Grundschule	700 m	Straeten
	Weiterführende Schulen	7 - 8 km	Förderschule Oberbruch
			Gesamtschule Oberbruch
			Realschule Heinsberg
			Kreisgymnasium Heinsberg
			Bischöfliches Gymnasium Geilenkirchen
	Sportanlagen:	700 m	Sportplatz Straeten
		2 km	Sportplatz Waldenrath
	Hallenbad:	8 km	Heinsberg / Geilenkirchen
	Freibad:	9 km	Gangelt
	Einkaufsmöglichkeiten:	4 km	Birgden
		7 km	Kreisstadt Heinsberg
		7 km	Geilenkirchen
		14 km	Hückelhoven
		15 km	Wassenberg
		21 km	Erkelenz
		18 km	Sittard (NL)
		42 km	Mönchengladbach
		42 km	Aachen
		70 km	Düsseldorf

Verkehrsanbindungen:	ÖPNV:	
	Bushaltestelle:	ca. 100 m (Verbindungen Geilenkirchen-Heinsberg)
	Bahnhof:	ca. 9 km Bahnhof Geilenkirchen (Aachen-Mönchengladbach/Düsseldorf)
	Flughafen:	ca. 75 km (Düsseldorf)
	Individualverkehr:	unmittelbarer Anschluss in an die Bundesstraße B 56 n (Sittard,NL – Heinsberg) in 3 km Entfernung, einer Verbindung zwischen dem deutschen und dem niederländischen Autobahnnetz mit direkten Anschlüssen an die A 46 Richtung Düsseldorf in 3 km bzw. an die niederländische Autobahnen A 73 und an die A 2 in 21 km

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Immissionen:	Gemäß den Feststellungen in der Örtlichkeit sowie den Darstellungen der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist nicht mit nachteiligen Immissionen zu rechnen.
Gewerbelage:	nicht gegeben
Geschäftslage:	nicht gegeben
Wohnlage:	Im Wesentlichen mittlere Wohnlage im offen bebauten Dorfgebiet

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	Reihengrundstück
Zuschnitt:	leicht unregelmäßig, trapezförmig
Grundstücksbreite:	ca. 18 m i.M. mit einer Straßenfrontlänge von ca. 20 m
Grundstückstiefe:	ca. 46 m i.M.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss, Strom, Gas sowie Wasser, Telekommunikation
Versickerung:	Eine genehmigte Versickerungsanlage für die 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. 75 m ü. NHN.
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg bei ca. 60,5 m über NHN und somit rd. 14 m unter Geländeoberkante, womit der Flurabstand ist als ausreichend zu bezeichnen ist.
Tatsächliche, wertrelevante Nutzung:	Wohnbauland

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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“ und über dem auf Braunkohle verliehene Bergwerksfeld „Horrem 116“ liegen würde.
Sie erläutert weiterhin, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert sei.
In den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, sei mit bergbaulichen Tätigkeiten nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mehr zu rechnen.
Allerdings läge das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau.
Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen sei 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 Berücksichtigung finden.

Die RWE Power AG als Bergwerkseigentümerin des Braunkohlentagebaus erklärt weiter, dass nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Objekt erkennbar sei.
Es lägen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten zu berücksichtigen sind.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 27.05.2024 vor.
Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

Abteilung II des Grundbuchs

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

lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,
Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, Abt. 90 K 1/24).
Eingetragen am 19.02.2024
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

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen oder wertrelevante Grenzgemeinsamkeiten sind nicht ersichtlich oder bekannt.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Vertragliche Rechte wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

Nicht eintragungsfähige, gesetzliche Beschränkungen des Grundstückseigentums (z.B. Notwegerechte, Überbauten, etc.) sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg besteht im Bereich des zu bewertenden Grundbesitzes keine Eintragung als Bau-, Boden oder Naturdenkmal.

2.3.3.2 Baulasten

Die Bauaufsicht der Stadt Heinsberg hat bescheinigt, dass **keine Baulasten** zu Lasten des Bewertungsgrundstücks eingetragen sind.

Es besteht folgende Baulasteintragung **zu Gunsten** des bewertenden Grundbesitzes:

- Abstandsflächenbaulast vermerkt im Baulastenverzeichnis von Waldenrath im Baulastenblatt Nr. 1, Seite 188, zu Lasten des Flurstücks Gemarkung Waldenrath, Flur 7, Flurstück 70:
  „Übernahme eines Bauwichs, beginnend 26,30 m von der Römerstraße, entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einer Länge von 9,26 m und einer Anfangsbreite von 0,01 m und nach 9,26 m auf 0,75 m breiter werdend – Dreiecksform- […]. Der übernommene Bauwich kann bei einer Bebauung des Flurstückes 70 nicht angerechnet werden.
  Eingetragen am 22. März 1979 […]“

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung
Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg aus dem Jahr 1976 ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung
Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Heinsberg ist das Gebiet im planungsrechtlichen Innenbereich sowie innerhalb der Ortslagensatzung von Heinsberg-Waldenrath gelegen und 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.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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 als Baureifes Land i.S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich gemäß Auskunft des Planungsamtes der Stadt Heinsberg nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet gelegen, jedoch grenzt es im Westen an ein Landschaftsschutzgebiet.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg liegt das Grundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Überschwemmgebiet

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

2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung

Nicht betroffen

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Die Bauakte des zu bewertenden Objektes konnte bei der Stadt Heinsberg eingesehen werden.
Demnach sind folgende, wesentliche Baumaßnahmen aktenkundig:

05.01.1966: Bauschein für die Errichtung eines Wohn-Einfamilienhauses mit kleinem Laden und einer Garage
16.05.1966: Rohbauabnahmeschein zu v.g. Bauvorhaben
07.07.1966: Bauschein für Ausschöpfgrube
08.08.1967: Bauschein für eine Hofüberdachung
02.06.1970: Gebrauchsabnahmeschein zu v.g. Bauvorhaben
24.10.1979: Bauschein für eine Wohnhauserweiterung (Errichtung eines zweigeschossigen Anbaus mit Teilunterkellerung und im Erdgeschoss überdecktem, umschlossenem Hof, LP Nr. 3, einem eingeschossigen Eingangsanbau LP Nr. 2 und dem Anbau einer zweiten grenzständigen Garage, jeweils mit Flachdächern
11.03.1981: Rohbauabnahmeschein zu v.g. Bauvorhaben
15.09.1993: Gebrauchsabnahmeschein zu v.g. Bauvorhaben

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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

a. Der rückseitige Lagerraum (Hof / vgl. Lageplan) ist zwischenzeitlich zurückgebaut worden.

b. Der 1979 genehmigte und 1993 abgenommene, zweigeschossige Flachdachanbau (LP Nr. 3) ist zu einem unbekannten Zeitpunkt nachträglich mit einem Steildach überbaut worden.
Der Baukörper ist gemäß Genehmigungsplanung im Erdgeschoss seitlich offen und die Nutzung als überdeckter Hof dargestellt.
Dagegen wurde am Stichtag ein allseitig umschlossener, zweigeschossiger Baukörper mit Wohnnutzung im Erdgeschoss und einem nicht ausgebautem Dachgeschoss vorgefunden.
Es besteht diesbezüglicher Nachgenehmigungsbedarf; die Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt.

c. Die Garagentrennwand ist zum Stichtag entfernt und die Garagenaußenwände sind teilweise erneuert worden. Darüber hinaus ist die Garage (LP Nr. 4) gartenseitig erweitert worden.
Aufgrund der damit insgesamt rd. 10,50 m langen Grenzbebauung wird die bei privilegierten Gebäuden zulässige Grenzbebauung von 9 m überschritten.
Das Gebäude (LP Nr. 4 / 5) ist damit formell wie materiell illegal.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.
Die Beurteilung für weitere Bebauungen sowie andere Rechtsfragen sind nicht Gegenstandstand dieses Verkehrswertgutachtens.

2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Heinsberg hat auf Anfrage bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück durch eine öffentliche Straße erschlossen sei und keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) mehr zu zahlen bzw. rückständig seien.
Ausbaubeiträge für kommunale Straßen wurden durch das Gesetz rückwirkend zum 01.01.2024 abgeschafft.
Die Kommune bestätigt weiter, dass ein öffentlicher Abwasserkanal in der Straße vorhanden sei und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW nicht mehr anfallen würden.

Das Grundstück wird zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungs-, anlieger- und kanalanschlussbeitragsfrei unterstellt.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

3 Beschreibung von Gebäuden und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.
Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.
Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.
In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.
Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Weiterhin wurden keine Dachflächen begangen.
Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen und Hinweise des Ortstermins bzw. Aufnahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung.
Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. Heizungs-, Elektro-, Lüftungs- und Klimaanlagen) 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, des Schall- und Wärmeschutzes oder des Brandschutzes vorgenommen.
Weiterhin wurden keine Nivellements und Schieflagenmessungen 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.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung des Gebäudes:	freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus einem zweigeschossigen, unterkellerten Vorderhaus (LP Nr. 1) mit traufständigem Satteldach und nicht ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigem, nicht unterkellerten Eingangsanbau (LP Nr. 2), sowie einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Anbau mit Walmdach und nicht ausgebautem Dachgeschoss, und einer eingeschossigen Doppelgarage
Baujahr und Entstehung:	1966 (ursprüngliches Gebäude)
Modernisierungen / Erweiterungen:	1979: Errichtung der Anbauten als Wohnhauserweiterung, sowie Anbau einer zweiten Garage 1990: tlw. Erneuerung von Fensterelementen und Haustüre 2020 / 2021: Erneuerung der: - Steildacheindeckung einschl. Zwischensparrendämmung und Dampfbremse - Flachdachabdichtungen und tlw. Attikabekleidungen - Fenster- u. Rollladenelemente, tlw. - Bäder - Sanitärleitungen, tlw. - Fußbodenaufbauten (Estrich, Beläge) und Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss - Deckenbekleidungen, tlw. - Elektroinstallationen, Schalter und Abdeckungen, tlw. - Dachterrassengeländer 2023: Erneuerung der Heizungsanlage unbekannter Zeitpunkt: Garagenumbau und Erweiterung
Energieausweis:	Ein Energieausweis liegt nicht vor. 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.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Aufteilung des Wohnhauses:

Nachfolgend ist die Gebäudeaufteilung in den Grundzügen wiedergegeben:

Kellergeschoss:	Vorderhaus mit 2 Kellerräumen, 1 Heizungs- und 1 Heizöltankraum, Innentreppe zum Erdgeschoss, Anbau mit 1 Kellerraum, Zugang über Kelleraußentreppe
Erdgeschoss:	seitlicher Hauszugang, Flur mit Treppe zum Obergeschoss, Diele mit Treppe zum Kellergeschoss, Schlafzimmer, Ess- / Wohnraum, Küche sowie ehem. Büroraum mit Fertigstellungsbedarf
Obergeschoss:	Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, Bad, 2 Kinderzimmer, Durchgangszimmer, Küche, Dachterrasse
Dachgeschoss:	Zugang über Bodeneinschubtreppe, Speicherrräume

Aufstellung der Wohnflächen (gem. WoFIV) sh. Anlage:

Erdgeschoss:		127,7 m²
Obergeschoss:		97,1 m²
Wohnfläche gesamt	rd.	224,9 m²

Aufstellung der Zubehörflächen (gem. WoFIV) sh. Anlage:

Wohnhaus, Anbauten: (Lageplan Nr. 1-3), ohne Dachböden:

Kellergeschoss:	85,4 m²

Garage / Garagenerweiterung: (Lageplan Nr. 4, 5):

Garage:	65,4 m²

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

Wohnhaus, Anbauten: (Lageplan Nr. 1-3):

Kellergeschoss:		115,5 m²	
Erdgeschoss:		163,0 m²,	
Obergeschoss:		119,8 m²,	zuzüglich 30,4 m² als c-Fläche (Dachterrasse)
Dachgeschoss:		119,8 m²	
gesamt	rd.	518,1 m²	

Garage / Garagenerweiterung: (Lageplan Nr. 4, 5):

Erdgeschoss:	67,6 m²

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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

3.3 Baubeschreibung

3.3.1 Wohnhaus, Anbau (Lageplan Nr. 1-3):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente:	Betonstreifenfundamente (lt. Baubeschreibung)
Sohle:	Betonsohle (lt. Bauakte)
Kelleraußenwände:	Massivmauerwerk
Kellerinnenwände:	Massivmauerwerk
Kellerdecken:	Stahlbeton
Kellertreppen:	Betontreppe ohne Belag
Kellerfenster:	baujahrestypische Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung, vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung
Kellerlichtschächte:	tlw. mit Kunststofflichtschächten mit Stahlabdeckungen, tlw. ohne Schächte

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände:	Betonstein
Fassade:	Ziegelmauerwerk, ungedämmt im Bereich des ursprünglichen Wohnhauses im Bereich der Anbauten mit baujahrestypischer Dämmung
Innenwände:	Bimsblocksteine (lt. Baubeschreibung)
Sohle:	unbekannt, Betonsohle wird unterstellt
Geschossdecken:	Stahlbetondecken (lt. Baubeschreibung)

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Treppen:	Holztreppe mit Viertelpodest als Schachttreppe mit in tlw. mit Holzhandlauf
Dachkonstruktion:	Steildächer in Holzkonstruktion, Flachdächer in massiver Ausführung (lt. Bauakte)
Dacheindeckung:	Betondachsteine im Steildachbereich, bituminöse Abdichtung im Flachdachbereich
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung
Schornsteine:	Formschornsteine (lt. Bauakte)
Eingangstüre:	Hauseingangselement aus Kunststoff mit einflügeliger, profilierter Drehtüre und beidseitigen, zweifachverglasten Seitenteilen mit im Scheibenzwischenraum liegenden Sprossen
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, Kunststoffrollläden, überwiegend mit Elektroantrieb, tlw. mit Gurtwicklern, Treppenhausöffnung mit äußerem Kunststofffenster und innerem Stahlfenster mit Buntglasscheiben, vereinzelt Glasbausteinfenster
Fußbodenaufbauten:	KG: Verbundestrich / Feinestrich EG / OG: schwimmender Estrich DG: Betonrohboden, über Anbau vorh. Flachdachabdichtung
Bodenbeläge Nassräume:	Fliesen
Sonstige Bodenbeläge:	Fliesen, Laminat, Vinyl im Kellergeschoss teilweise als Estrichoberfläche
Innenwandgestaltung Nassräume:	Wandfliesen
Innenwandgestaltung:	überwiegend Glattputz mit Anstrich, tlw. Tapeten
Deckengestaltung:	malermäßige Folien-Spanndecken, Glattputz mit Anstrich, Tapeten, tlw. Holzpanellabhangdecken (KG)
Fensterbänke:	Innen: Betonwerkstein Außen: Betonwerkstein
Innentüren:	überwiegend Holztüren und Zargen, vereinzelt mit Glasseitenteilen (Flur / Diele) sowie Stahltüren im KG

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Technische Ausstattung:

Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	erdverlegter Gasanschluss, zentrale Gasheizungsanlage mit Brennwerttechnik, Hersteller Viessmann Vitodens 222 F mit Warmwasserbereitung, BJ 2023 (lt. Schornsteinfegerangabe), Stahlöltank, BJ 1972
Elektroinstallation:	erdverlegter Hausanschluss, Sicherungskasten mit 2 Zählern, Kippsicherungen, Steckdosen und Schalter in durchschnittlicher Anzahl und Ausstattung in Unterputzausführung, im Kellergeschoss in baujahrestypischer Aufputzausführung Decken- und Wandbrennstellen, Deckeneinbauleuchten, Antennenempfang über Satellitenanschluss, Klingel, Außenbeleuchtung
Telekommunikation:	erdverlegter Hausanschluss
Abwasseranlage:	Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation
Sanitäre Einrichtung:	Küche (EG): Spülenanschluss Bad (EG): wandhängendes WC und Unterputzspülkasten, Waschtisch-Unterbauschrank, bodengleich geflieste Dusche mit Glastrennwand, freistehende Badewanne Bad (OG): wandhängendes WC und Unterputzspülkasten, Waschtisch-Unterbauschrank, bodengleich geflieste Dusche
Besondere Bauteile:	Dachterrasse mit Stahl-Glasgeländer, Kelleraußentreppe aus Beton, ohne Belag, Vordach als verlängertes Flachdach,
Lichte Raumhöhen:	KG: Vorderhaus: ca. 2,10 m, Anbau: ca. 2,30 m EG: ca. 2,40 m - 2,55 m OG: ca. 2,40 m DG: Vorderhaus: ca. 1,40 m (Binderhöhe) / 2,70 m Firsthöhe Anbau: ca. 2 m Firsthöhe

- Digitale Version für AG Heinsberg -

3.3.2 Garage (Lageplan Nr. 4-5):

Gründung, Fundamente:	Betonstreifenfundamente (lt. Baubeschreibung)
Sohle:	Betonsohle (LP Nr. 4), sonst unbekannt
Außenwände:	Betonsteinmauerwerk
Fassade:	tlw. Ziegelsteinverblendung mit Anstrich / verputzt, überwiegend fehlend
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	bituminöse Flachdachabdichtung
Rinnen / Fallrohre:	in Zinkausführung
Nebeneingangstüre:	Stahltüre
Tore:	Stahl-Schwingtore
Fenster:	Kunststoff-Klappfenster
Fußbodenaufbau / Bodenbelag:	Feinestrich / Gehwegplatten
Innenwandgestaltung:	-
Deckenbekleidung:	-

Technische Ausstattung:

Sanitäre Einrichtung:	-
Elektroinstallation:	einfache Aufputzinstallation
Lichte Raumhöhen:	ca. 2,20 m – 2,40 m
Besondere Bauteile:	Montagegrube

- Digitale Version für AG Heinsberg -

3.4 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Entwässerungsleitungen
- befestigte Zuwegungen aus Betonsteinpflaster und Betonsteinplatten
- Einfriedungen aus Holz und Mauerwerk
- Hoftor in schmiedeeiserner Stahlkonstruktion
- Grünanlagen und Hecken

3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Restfertigstellungsbedarf

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

Wohnhaus:

- Instandsetzungs- bzw. Restfertigstellungsbedarf der Fassadenbekleidung, (tlw. Klinkerfassade mit Fugbedarf und Verschmutzungen, tlw. fehlende Fassaden- und Deckenbekleidung)
- Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden mit starker Schimmelbildung, tlw. bedingt nach Rohrleitungsschaden sowie insgesamt abplatzende Putzflächen als Folgeschäden
- Wasseranfall im Fußbodenbereich sowie korrosionsgeschädigte Stahlabdeckung eines Bodenschachtes (nicht einsichtig) im Heizungsraum
- Entsorgungsbedarf des ehemaligen Heizöltanks

- Digitale Version für AG Heinsberg -

- Restfertigstellungsbedarf an Fenster- und Rollladenkästen (unzureichende luftdichte Abdichtung, fehlender Innenputz, Abdichtungsbedarf an Revisionsdeckel, etc.)
- fehlende äußere Abdichtung bei bodentiefen Fensterelementen
- Erneuerungsbedarf an Glasscheiben (Wohnzimmerfenster, Büroraum EG)
- Restfertigstellungsbedarf an Austrittsstufen der bodentiefen Fensterelemente
- tlw. Restfertigstellungsbedarf an Elektrofertiginstallationen
- Restfertigstellungsbedarf an Rohrverkleidungen und Rohrdurchbrüchen
- Restfertigstellungsbedarf der Ausbaugewerke im Büroraum (EG), Feuchtigkeitsschäden im Mauerwerksbereich sowie Innentüröffnung mit unzureichender Kopfhöhe
- unzureichende Brüstungshöhen an Fensteröffnungen (straßenseitiges Kinderzimmer, OG)
- Restfertigstellungsbedarf Dachterrassenbelag
- Entsorgungsbedarf der Alt-Flachdachabdichtung im Dachbodenbereich (Anbau LP Nr. 3)
- unsachgerechte Anarbeit der Dampfbremse an Dachflächenfenster
- beschädigte, zerbrochene Außenfensterbänke
- Korrosion an Stahlstütze im Vordachbereich / Eingang
- unsachgerechter Fallrohranschluss
- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Unterhaltungsrückstau

Garage:

- unfachgerechter Abbruch der Garagentrennwand sowie Dacherneuerung, statische Mängel (provisorische Stützen, Durchbiegung im Unterzugbereich (Holzbalken) mit Überprüfungsbedarf
- offene Außenwandbauteile, offene Dachanschlüsse
- fehlende Fassadenbekleidung sowie Ortgangverkleidungen
- Unterhaltungsrückstau

Außenanlagen:

- schadhafte Betonplatte (Terrasse)
- Risse an Einfriedungsmauerwerk (Hof)
- beschädigtes Glas an Hoftor
- verwilderte Grünanlagen / Pflegerückstau
- Instandsetzungsbedarf

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.
Wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre.
Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.
Die Anbauten stellen keine selbständigen Gebäude dar, da sie in Abhängigkeit zum Hauptgebäude stehen.
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.

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl gem. Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV):

Wohnhaus, Anbauten LP Nr. 1-3	**Modernisierungspunkte**		**Bemerkung**
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,5	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,75	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4		
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,5	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2		
Summe	20	11,25	
Summe gerundet	20	gerundet 11	

Gemäß dieser Punktzahl beträgt die im Bewertungsmodell anzusetzende Restnutzungsdauer 43 Jahre. Es wird demnach ein mittlerer Modernisierungsgrad bis ein überwiegend modernisiertes Objekt nach Restfertigstellung festgestellt.

Für die Garage besteht keine weitere Restnutzungsdauer.
Nach Erweiterung und Umbau mit baukonstruktiven und statischen Mängeln sowie mangels Genehmigungsfähigkeit wird diese nicht weiter als wirtschaftlich nutzbar eingestuft.
Es wird ein alsbaldiger Rückbau unterstellt.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

4 Allgemeinbeurteilung

Lage: Die Wohnsituation des Bewertungsobjekts ist insgesamt als mittlere, ländliche Ortslage mit begrüntem Straßenraum, angrenzend an die freie Feld- und Weidenflur einzustufen.
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.
Die umgebende Bebauung ist als durchschnittlich einzustufen.
Die Lage zu Versorgungseinrichtungen, die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Bus) sowie die Infrastrukturlage sind als durchschnittlich einzustufen, während die Straßenverkehrssituation aufgrund einer nahen Anbindung an die deutschen und niederländischen Autobahnnetze als gut zu bezeichnen ist.

Grundstück: Ein unregelmäßiger Grundstückszuschnitt wirkt einerseits ungünstig, während die Süd-Westausrichtung des Grundstücks vorteilhaft wirkt.

Gebäude: Das Wohnhaus mit Anbauten ist in einer dem Baujahr entsprechenden, einfachen Architektur und Bauweise ausgeführt. Die Gebäudegrundrisse und Raumaufteilungen sind unzweckmäßig gestaltet und weisen gefangene Räume auf, während die Wohnflächen sind großzügig angelegt sind.
Günstig wirkt, dass vorbehaltlich einer baulichen Ertüchtigung und baurechtlichen Genehmigung eine Nutzung als Zweifamilienhaus denkbar wäre.
Das Objekt ist zwar modernisiert worden, jedoch bestehen weiterhin Restfertigstellungsbedarf sowie Mängel- und Schäden.
Baurechtlicher Regelungsbedarf aufgrund von nicht genehmigten Aufstockungen und Erweiterungen wirken weiter negativ.

Die Garage ist in einfacher Bauweise und Ausstattung errichtet, umgebaut und erweitert worden.
Baukonstruktive Mängel, statische Mängel, Sachmängel (fehlende Genehmigungsfähigkeit) sowie eine unzweckmäßige Lage im hinteren Grundstücksbereich wirken nachteilig.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz würde ein wirtschaftlich denkender Erwerber von einer Freilegung ausgehen.

Außenanlage: Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Es besteht ein vernachlässigter Unterhaltungszustand mit deutlichem Pflegerückstau und Instandsetzungsbedarf.

Vermietbarkeit: Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist nach Mangelbehebung eine Vermietung möglich. Bei dem hier zu bewertenden Objekt ist jedoch künftig eine Eigennutzung zu erwarten.

Verwertbarkeit: Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt.
Das Verwertungsrisiko wird unter Berücksichtigung von Lage und Ausstattung sowie insbesondere des Unterhaltungszustands und der Größe als erhöht eingeschätzt.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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 2021),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27ff. ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021).

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.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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 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.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden zum Stichtag vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Waldenrath
Gemarkungsnummer	4598
Ortsteil	Straeten
Bodenrichtwertnummer	16023
Bodenrichtwert	145 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

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 im Bereich des baureifen Landes z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag
Zum Stichtag ist 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 inmitten einer Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes nicht abweicht.

Grundstückstiefe / -größe
Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine Übertiefe sowie eine überdurchschnittliche Größe, die durch eine Zonierung des Grundstücks entsprechend der Mosaiktheorie, d.h. eine fiktive Grundstücksteilung in baureifes Land mit Flächen bis 35 m Tiefe (rd. 648 m²) und darüber hinaus als Gartenland / Hinterland I (161 m²), in der Bewertung Berücksichtigung findet.

Das Gartenland wird in Anlehnung an die Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes mit 15 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland berücksichtigt.

Ausnutzung
Die Ausnutzung der Grundstücke entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Zuschnitt
Aufgrund des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts ist eine Anpassung gegenüber dem rechteckigen Richtwertgrundstück anzubringen, die mit - 3 % sachverständig geschätzt wird.

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

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

5.3 Bodenwert

Gemarkung	Flur:	Flurstück:		Grundstücksgröße:
Waldenrath	7	74		809 m²
davon	Teilfläche 1:	notwendiges Bauland	ca.	648 m²
	Teilfläche 2:	Hinterland I / Gartenland	ca.	161 m²

Grundstücksgröße, notwendiges Bauland: 648 m²			
Bodenrichtwert		145,00	€/m²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0%	0,00	€/m²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)		145,00	€/m²
Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert		145,00	€/m²
Wertanpassung für Lage	0%	0,00	€/m²
Wertanpassung für Größe	0%	0,00	€/m²
Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00	€/m²
Wertanpassung für Zuschnitt	-3%	-4,35	€/m²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :		140,65	€/m²

Bodenwert der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei

	648 m² *	140,65	€/m² =	91.141,20 €
rund				**91.100,00 €**

Bodenwert der Teilfläche 2 (Hinterland I, Gartenland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei

	161 m² *	21,75	€/m²	3.501,75 €
rund				**3.500,00 €**

Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, **insgesamt gerundet** **94.600,00 €**

- Digitale Version für AG Heinsberg -

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Gebäudedaten	**Wohnhaus mit Anbauten** Lageplan Nr. 1 - 3	**Garage / Garagenerweiterung** Lageplan Nr. 4 - 5
Gebäudetyp:	freistehend, 2-geschossig unterkellert, Dachgeschoss. nicht ausgebaut Anbauten tlw. 1-geschossig, tlw. 2-geschossig, teilunterkellert	angebaut, umschlossene Bauwerke 1- geschossig nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 2.12, 2.23	Typ 14.1
Stichtag, Jahr	2024	2024
Baujahr, ca.	1966	1966
Tatsächliches Alter zum Stichtag	58 Jahre	58 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre	60 Jahre
Modellansatz gem. ImmoWertV, Anlage 2		
im Mittel rd.	43 Jahre	0 Jahre
somit:		
kalkulatorische Verjüngung:	21 Jahre	-2 Jahre
theoretisches Alter:	37 Jahre	60 Jahre
theoretisches Baujahr	1987	1964
Wohnfläche (WF)	225 m²	
Nutzfläche (NF)		
i.S. von Zubehörflächen	85 m²	65 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	518 m²	68 m²
Brutto-Rauminhalt (BRI)		
Anzahl der Wohnungen insg.	1	
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-	
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-	2
Ausbauverhältnis: (m² BGF / m² Wohn- bzw. Nutzf.)	2,30	1,05
(m² Wohn- bzw. Nutzf. / m² BGF)	0,43	0,96

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.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

5.5.2 vorläufiger Sachwert

5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (Vorderhaus und Anbauten, LP Nr. 1-3)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
  freistehendes Einfamilienhaus mit Anbauten
  Typ 1.12 zu 91 % (DG eingeschränkt nutzbar),
  Typ 2.23 zu 9 %

- Baujahr (theoretisch): 1987

- Bruttogrundfläche: 518 m²

- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
  (NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
  einschließlich 17%
  Neben- und Regiekosten: 680 €/m²

- Gebäudestandardkennzahl: 3,05

- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
  Indexstand III / 2024 für „Wohngebäude“
  (aktuell veröffentlichter Wert)
  angesetzt zum Stichtag: 1,84

- Regionalfaktor: 1,0

- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
  518 m² * 680 €/m² * 1,84 * 1,0 = rd. 648.120, - €

- Herstellungskosten für besondere Bauteile,
  zum Wertermittlungsstichtag (soweit wertrelevant),
  einschl. Neben- und Regiekosten
  für Dachterrasse, Vordach und Kelleraußentreppe, pauschal rd. 22.000, - €

- durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert
  zum Wertermittlungsstichtag rd. 670.120, - €

- Alterswertminderung, linear
  Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
  Theoretisches Alter: 37 Jahre
  Restnutzungsdauer (RNW) rd. 43 Jahre
  Alterswertminderungsfaktor RND / GND: 43 / 80 = 0,5375

- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 670.120,- € * 0,5375 = 360.190, - €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) **rd. 360.200, - €**

- Digitale Version für AG Heinsberg -

5.5.3 Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen
Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend
Grundstücksmarktbericht 2024,

pauschal 8 %	von 360.200, - €	**rd.**	**28.800, - €**

5.5.4 Vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	360.200,00 €	75,0%
Außenanlagen gem. Modellparameter		28.800,00 €	6,0%
Bodenwert		91.100,00 €	19,0%
Vorläufiger Sachwert		480.100,00 €	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 Ein- und Zweifamilienhäuser prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewiesen.
Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 475.000, - € der Sachwertfaktor mit 0,81 und bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000, - € der Sachwertfaktor mit 0,80 angegeben.

Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.
Es wurden bei den Auswertungen 204 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berechnungszeitraum 2023 mit folgenden Eigenschaften zu Grunde gelegt:
- Bodenwertniveau 95 - 320 €/qm, Mittel 190 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,28
- mittleres Baujahr 1979, Stabw. 22 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 42 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 141 m², Stabw. 41m²
- mittlere BGF 328 m², Stabw. 105 m²
- mittlere Grundstücksfläche 709 m², Stabw. 355 m²

- Digitale Version für AG Heinsberg -

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt aufgrund einer größeren Bruttogrund- und Wohnfläche von den angegebenen Spannen ab.
Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 0,8 als angemessen erachtet: 480.100,- € * 0,80 = 384.080,- €

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	**gerundet**	**384.100,- €**

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 den vergleichbaren Nachbarort Wehr für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 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.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Das Normobjekt weist gemäß Grundstücksmarktbericht im Durchschnitt folgende Merkmale auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Gemarkungsname	Waldenrath
Ortsteil	Straeten
Gebietsgliederung	Heinsberg
Wohnlage	einfach
Immobilienrichtwertnummer	16223
Immobilienrichtwert	1930 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1990
Wohnfläche	150 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	515 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	01.01.2024	28.11.2024	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Baujahr	1990	1966	0,80
Wohnfläche	150	225	0,81
Keller	vorhanden	überwiegend unterkellert	0,99
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch	modernisierter Altbau	1,14
Gebäudestandard	mittel	mittel, tlw.angehoben	1,04
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Grundstück, Baulandfläche	515	648	1,08
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor von:			0,82

angepasster Immobilienrichtwert	1.930 €	*	0,82	=	1.585 €
vorläufiger Vergleichswert ohne Garage	225	m² *	1.585 €	=	356.707 €

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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

Vorläufiger Vergleichswert	**gerundet**	**356.700, - €**

6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	384.100,00 €
vorläufiger Vergleichswert	356.700,00 €
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Sachwert / vorläufiger Vergleichswert	1,08
Verhältnis vorläufiger Vergleichswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,93

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 Vergleichswertverfahren 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.**	**384.100.- €**

6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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.**	**+**	**3.500,- €**

- Digitale Version für AG Heinsberg -

6.2.2 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Es liegen soweit äußerlich ersichtlich, Mängel, Schäden, Restfertigstellungs- und Instandsetzungsbedarf (sh. Pkt. 3.5) vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind.

Wertminderung einschl. Neben- und Regiekosten für Gebäude und Außenanlagen	geschätzt	**rd.**	**-**	**90.000,- €**

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 (vgl. Erläuterungen unter Pkt. 3.5).

6.2.3 Wertminderung wegen fehlendem Baurecht

Für nachträglichen, baurechtlichen Legalisierungsaufwand, damit verbundenen Unsicherheiten und eventuellem Ertüchtigungsbedarf gem. den Ausführungen unter Pkt. 2.3.3.8 ist eine Wertminderung anzubringen, die unter Berücksichtigung der Marktlage

sachverständig geschätzt wird mit	**rd.**	**-**	**12.000,- €**

6.2.4 Berücksichtigung von Freilegungsbedarf

Die Wertminderung durch den Freilegungsaufwand der abgängigen Garage (vgl. Pkt. 2.3.3.8) sind nach Ermittlung des Bruttorauminhalts der abzubrechenden Gebäudeteile nach allgemeinüblichen Werten je m³ hochgerechnet.
In den Kosten sind die Verwertungserlöse bereits einkalkuliert.
Es handelt sich hierbei um eine grobe überschlägliche Schätzung für die Zwecke der Wertermittlung unter Berücksichtigung der Marktakzeptanz. Tatsächliche Freilegungskosten können je nach Einzelangebot hiervon abweichen.

Freilegung Garage (LP Nr. 4-5)	20,00	€/m³	*	68	m²	*	2,70	m	= 3.672,00 €
Baustelleneinrichtung, Sicherung, Überwachung								psch	1.800,00 €
Freilegungskosten insgesamt									5.472,00 €

Der Werteinfluss aufgrund von Freilegungsbedarf wird geschätzt auf	**rd.**	**-**	**5.500,- €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	**-**	**104.000,- €**

- Digitale Version für AG Heinsberg -

6.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 8 (2) ImmoWertV) / Markanpassung

Nach § 8 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren nach den modellkonform zu ermittelnden vorläufigen Werten regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Die Einbeziehung dieser Marktanpassung hat jedoch nur noch insoweit zu erfolgen, wie diese in der vorangegangenen Wertermittlungsverfahren oder in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen noch zu nicht berücksichtigt wurde.
Die vorgenommene Marktanpassung ist im vorliegenden Bewertungsfall aus sachverständiger Sicht bereits ausreichend in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt, so dass eine weitere Anpassung an die Marktverhältnisse nicht anzubringen ist.

6.3.1 Verfahrenswert, unbelastet

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert		384.100,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt		-104.000,00 €
		280.100,00 €
Verkehrswert, unbelastet	**gerundet**	**280.000,00 €**

6.4 Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

6.4.1 Berücksichtigung der Baulasten

Eine Baulast ist eine vom Grundstückseigentümer freiwillig übernommene öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht. Sie verpflichtet den Grundstückeigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, das sich jedoch auf das Grundstück beziehen muss und das sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergibt (§83 Abs. 1 BauO
NRW).
Sinn der Übernahme einer Baulast ist es, der Bauaufsichtsbehörde die Genehmigung eines Bauvorhabens zu ermöglichen, die ohne die Baulast unzulässig wäre.
Sie begründet jedoch kein Recht, welches Dritten geltend gemacht werden könnte.
Bei Verstoß gegen die öffentlich-rechtliche Verpflichtung der Baulast besteht seitens der Behörden die Möglichkeit, eine Ordnungsverfügung oder eine Zwangsmaßnahme durchzusetzen.

- Digitale Version für AG Heinsberg -

Es besteht folgende Baulasteintragung **zu Gunsten** des bewertenden Grundbesitzes:

- Abstandsflächenbaulast vermerkt im Baulastenverzeichnis von Waldenrath im Baulastenblatt Nr. 1, Seite 188, zu Lasten des Flurstücks Gemarkung Waldenrath, Flur 7, Flurstück 70:
  „Übernahme eines Bauwichs, beginnend 26,30 m von der Römerstraße, entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit einer Länge von 9,26 m und einer Anfangsbreite von 0,01 m und nach 9,26 m auf 0,75 m breiter werdend – Dreiecksform- […]. Der übernommene Bauwich kann bei einer Bebauung des Flurstückes 70 nicht angerechnet werden.
  Eingetragen am 22. März 1979 […]“



Beurteilung:

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Abstandsflächenbaulast zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks.
Da jedoch das die Abstandsflächenbaulast auslösende Gebäude zum Stichtag nicht mehr vorhanden ist, wird diese Baulast vorbehaltlich einer Besichtigung, auf Grundlage der Luftbilder als obsolet eingestuft. Ein Vorteil hieraus ergibt sich demnach nicht.

Daher wird der Einfluss auf den Verkehrswert geschätzt mit **0,- €**

- Digitale Version für Archiv Heinsberg -

6.4.2 Zusammenstellung der Werte

Bestandsverzeichnis	**GB-Blatt Nr. 4325 lfd.Nr. 1**
Flur / Flurstück	**7 / 74**
vorläufiger marktangepasster Sachwert	384.100 €
Berücksichtigung BOG:	
Hinterland / Teilfäche 2	3.500 €
Baumängel / Bauschäden	-90.000 €
fehlendes Baurecht	-12.000 €
Freilegungsbedarf Garage	-5.500 €
BOG gesamt	-104.000 €
Verkehrswert, unbelastet	**280.100 €**
Werteinfluss aus Rechten und Belastungen:	
Baulast begünstigende Abstandsflächenbaulast	0 €
Verkehrswert, belastet	**280.100 €**

Es ergibt sich hieraus ein Verkehrswert von gerundet 280.000,- €

- Digitale Version für AG Heinsberg -

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert	**für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück, Römerstraße 2 in 52525 Heinsberg - Straeten**
mit der Katasterbezeichnung	**Stadt Heinsberg, Gemarkung Waldenrath Flur 7, Flurstück 74**

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

zum Wertermittlungsstichtag, dem 28. November 2024, festgestellt mit

280.000, - Euro

in Worten: zweihundertachtzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.240 € /m² Wohnfläche bei überdurchschnittlichen BOG, im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen aus Verkäufen der Jahre 2021 - 2023 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 2.100 €/m² Wohnfläche der Baujahre 1950 - 1974)

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten incl. Deckblatt und 27 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.

Heinsberg, den 02. Januar 2025

Anke Fell
Digital unterschrieben von Anke Fell
Datum: 2025.01.02 12:05:03 +01'00'



Dipl. Ing. A. Fell

- Digitale Version für AG Heinsberg -

8 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, (www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- Kleiber: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Ralf Kröll / Andrea Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Aufl.
- 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
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- 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
- Geodatenportal Webgis Erftverband: www.erftverband.de/webgis-erftverband/ „Datenlizenz Deutschland – Erftverband – Version 2.0“
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018
- Smolibowski, Meinen, Pauen, der merkantile Minderwert, 2022

- Digitale Version für AG Heinsberg -

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-Bodenschutzgesetztes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.IS. 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
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFlV) 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 2024**

10 Anlagen

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

- Digitale Version für AG Heinsberg -