



Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Heinsberg
Abt.: 90 (K)
Schafhausener Straße 47

52525 Heinsberg

**Sachverständiger für
Grundstücksbewertung
Gutachter für
Schäden an Gebäuden
Bauzustandsdokumentationen
zur Beweissicherung**

von-Ketteler-Straße 9
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/900920
Fax.: 02452/900930
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen
90 K 14/24

Unsere Zeichen
801-24

Datum
30.01.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) nebst Schuppengebäude
bebaute Grundstück
in 52525 Heinsberg-Porselen, Rurtalstraße 106



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 15.10.2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit
36.500 €
in Worten: sechsendreißigtausendfünfhundert Euro

**Das vollständige Gutachten inklusive der Anlagen liegt im Amtsgericht zur
Einsicht vor.**

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück, Übertiefe, Normaleigentum, 340 m² groß, bebaut mit einem Einfamilienhaus, einseitig angebaut (Reihenendhaus), zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert, Satteldach; nebst eingeschossigem, nicht unterkellertem Schuppengebäude.

Aufteilung des Einfamilienhauses

Wohnfläche:

Erdgeschoss:

1 Zimmer, Wohnküche, Flur.

Wohnfläche im Erdgeschoss: 44,25 m²

Obergeschoss:

3 Zimmer, Flur.

Wohnfläche im Obergeschoss: 45,00 m²

Wohnfläche, gesamt: ca. 89,25 m²

Nutzfläche:

Kellernutzfläche: ca. 23 m².

Schuppen (an Wohngebäude): ca. 6 m².

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Der Wiederaufbau / Umbau des Wohnhauses erfolgte ab dem Jahr 1949.

1.2 Besonderheiten des gerichtlichen Verfahrens / der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten.
- Es handelt sich um eine Reihenendhaus, deren Zugang über eine Eingangstreppe im Bereich eines Windfangs erfolgt, den sich das Gebäude mit der zweiten Hälfte des Doppelhauses teilt.
- Es handelt sich um ein kernsanierungsbedürftiges Objekt. Diesbezüglich wird im Rahmen der hier in Rede stehenden Wertermittlung von einer fiktiven Kernsanierung und einem damit verbundenen fiktiv fertiggestellten Gebäudezustand ausgegangen.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Denkmalschutz:** Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.
- **Bergschäden:** Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung bekannt.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag leerstehend.

1.3 Lagedarstellung des Bewertungsgrundstücks

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	2
1.2	Besonderheiten des gerichtlichen Verfahrens / der Wertermittlung	2
1.3	Lagedarstellung des Bewertungsgrundstücks	3
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage.....	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)	9
3.2	Gestalt und Form	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	11
3.5.3	Bauordnungsrecht	11
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	12
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	12
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
4.2	Einfamilienhaus	13
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	13
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
4.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
4.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
4.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	17
4.3	Nebengebäude	17
4.4	Außenanlagen	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundstücksdaten.....	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
5.3	Bodenwertermittlung	20
5.4	Sachwertermittlung	20
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
5.5	Sachwertberechnung	23
5.5.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
5.6	Ertragswertermittlung.....	24
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
5.7	Ertragswertberechnung	26
5.7.1	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	27
5.8	Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückwärtiger Bereich,	

	Freizeitgarten“	28
5.8.1	Bodenwertermittlung	28
5.8.2	Vergleichswertermittlung	28
5.9	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	29
5.9.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	29
5.9.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	29
5.10	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	29
5.10.1	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	30
5.11	Verkehrswert.....	31
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	34
6.3	Verwendete fachspezifische Software	34
7	Verzeichnis der Anlagen	35
7.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte	36
7.2	Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte	36
7.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan	37
7.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	38
7.5	Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	38
7.6	Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten	38
7.7	Anlage 7: Aufstellung der (Wohn- und Nutz)flächen	45
7.7.1	Darstellung der Wohnflächen.....	45
7.7.1.1	Erdgeschoss:	45
7.7.1.2	Obergeschoss:.....	45
7.7.2	Darstellung der Nutzfläche	45
7.7.3	Sonstige wertermittlungsrelevante Grundstücksdaten / Gebäudedaten:	45
7.8	Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen	46
7.9	Anlage 9: Fotodokumentation	47
7.9.1	Außenaufnahmen	47
7.9.2	Innenaufnahmen des Einfamilienhauses	52
7.9.2.1	Erdgeschoss	52
7.9.2.2	Obergeschoss.....	54
7.9.2.3	Kellergeschoss	55
7.9.3	Sonstige Aufnahmen	57

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) nebst Schuppengebäude
Objektadresse:	Rurtalstraße 106 52525 Heinsberg-Porselen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Porselen Blatt 4189, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Porselen, Flur 2, Flurstück 15 (340 m ²);

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Heinsberg vom 11.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.10.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.10.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte weitgehend ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen von Räumen oder Freiflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt. Für nicht einsehbare Bereiche einzelner Bauteile (wie z. B. der Aufbau der Dachhaut, der konstruktive Aufbau der Gebäudedecken- und Wände, die Abdichtung der Nassräume o. ä.) wird ein objektart- und baualtersüblicher Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	***** sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiter.

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Grundbuchauszug vom 12.09.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab ca. 1: 1000
- aktueller Mietspiegel der Stadt Heinsberg
- stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg
- stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- stichtagsaktuelle Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- stichtagsaktuelle Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- stichtagsaktuelle Auskunft über Wohnungsbindung
- stichtagsaktuelle Auskunft über Erschließungsbeiträge
- stichtagsaktuelle Auskunft über Denkmalschutz
- stichtagsaktuelle Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht
- stichtagsaktuelle Auskünfte bzgl. Bergschadensverdachtsmomenten
- stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- stichtagsaktuelle Immobilienrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Heinsberg (ca. 43.000 Einwohner); Ortsteil Porselen (ca. 1.080 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Erkelenz; Neuss (ca. 15; 40 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 50 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 221 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, AS Dremmen (ca. 500 m entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heinsberg-Porselen (ca. 300 m entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsobjekt ist am nördlichen Stadtrand des Stadtteils Heinsberg-Porselen belegen. Die Entfernung zur Kernstadt von Heinsberg beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschulen, weiterführende Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel (Bahn- und Bushaltestelle) befinden sich teilweise in fußläufiger Entfernung im Stadtteil Porselen sowie in den benachbarten Stadtteilen und der Kernstadt von Heinsberg. In (Wert-)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet von Heinsberg ist die Lage als einfache Wohnlage zu beurteilen.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise; auch Reihenhausbauweise
Beeinträchtigungen:	keine objektartbeeinträchtigenden Immissionen erkennbar
Topografie:	eben; Garten mit Ostausrichtung

3.1.3 Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)¹

Heinsberg liegt rund 32 km südwestlich von Mönchengladbach und etwa 35 km nördlich von Aachen am südwestlichen Rand des Rurtales, das sich hier trichterförmig in Richtung zu den Niederlanden weitet. Die Rur ist auf mehreren Kilometern nordöstliche Stadtgrenze zu den Nachbarstädten Hückelhoven und Wassenberg, bevor sie in der Nähe des Ortsteiles Karken über die Staatsgrenze in die Niederlande fließt. Durch das Stadtgebiet zieht auch die bei Kempen in die Rur mündende Wurm. Der höchste Punkt des Stadtgebiets mit 85 m ü. NN befindet sich südlich von Straeten an der Stadtgrenze zu Geilenkirchen, der niedrigste mit 28 m ü. NN nördlich von Karken an der niederländischen Grenze.

Der Stadtteil **Porselen** liegt an der Wurm. Zu Porselen gehören auch die Ortsteile Bleckden, die Schanz und die Porselener Mühle. Das Dorf bildet zusammen mit dem angrenzenden Dorf Horst einen Stadtbezirk der Stadt Heinsberg. Am 1. Januar 1969 wurde der Ort nach Oberbruch-Dremmen eingemeindet. Mit Wirkung vom 1. Januar 1972 im Zuge der kommunalen Neuordnung durch das Aachen-Gesetz (§ 27) wurde die Gemeinde Oberbruch-Dremmen (und somit auch Porselen) mit Heinsberg zusammengeschlossen und bildet nun, zusammen mit Horst, einen Stadtbezirk innerhalb der Stadt Heinsberg. Durch Porselen verläuft die Buslinie 493, welche wochentags auf unterschiedlichen Linienführungen zwischen der Heinsberger Kernstadt und dem Bahnhof Lindern eine Verbindung herstellt. Zusätzlich verkehrt an Schultagen eine Fahrt der Linie 492. Porselen liegt an der Bahnstrecke Heinsberg–Lindern.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Einfamilienhausgrundstück:

mittlere Grundstücksbreite:

ca. 5,75 m;

mittlere Grundstückstiefe:

ca. 58,50 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 340 m²;

Bemerkungen:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform, Übertiefe.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße / Ortsdurchgangsstraße; Straße mit mäßigem Anliegerverkehrsaufkommen;

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden.

Bewertungsrelevante Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Kanalanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 12.09.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Porselen, Blatt 4189 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 02.07.2024.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Herrschervermerke:

(Hinweise auf) Herrschervermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.09.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht für das Bewertungsgrundstück nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Das Flurstück befindet sich teilw. innerhalb der Ortslagensatzung von Heinsberg-Porselen gem. § 34 BauGB.

Gemessen von der Rurtalstraße aus, erstreckt sich die Ortslage bis zu einer Tiefe von 35 m.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge für den straßenanliegenden Bereich nach § 34 BauGB zu beurteilen (*Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*). Im rückwärtigen Bereich ist das Grundstück im Außenbereich belegen, hier ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben demzufolge nach § 35 ff BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:

Das Bewertungsobjekt liegt im v. g. straßenanliegenden Bereich (bis 35 m Tiefe) dementsprechend Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Planunterlagen) durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt.

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen.

Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein.

Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Reihenendhaus) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Stellplätze / Garagenplätze.

Das Objekt ist zum Stichtag leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Soweit möglich wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

4.2 Einfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; teilunterkellert; Satteldach, nicht ausgebaut; einseitig angebaut (Reihenendhaus) nebst abbruchreifem Schuppengebäude, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach.
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr des Wohnhauses ist nicht bekannt. Der erfolgte ab dem Jahr 1949; Das tatsächliche Baujahr des ursprünglichen Gebäudes konnte nicht ermittelt werden; es wird gemäß Bauakteninformationen sachverständigenseits das Jahr 1949 als Zeitpunkt des Wiederaufbaus / Umbaus nach dem 2. Weltkrieg angesetzt. Hinweis: Es sei i. d. Z. darauf hingewiesen, dass das tatsächliche Baualter für die Wertermittlung bei einem Baualter größer 60 Jahren nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, da in diesen Fällen die wertermittlungsrelevante wirtschaftliche Restnutzungsdauer in erster Linie durch Modernisierungsmaßnahmen der letzten 30 Jahren dargestellt wird.
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden nur in sehr geringem Umfang im Sinne üblicher Instandhaltung durchgeführt. Die Ausstattung des Gebäudes ist dementsprechend wirtschaftlich tlw. überaltert.

Die Wertermittlung wird mit dem Ziel einer möglichst hohen Ergebnisgenauigkeit dennoch zustandsnah durchgeführt, um das Risiko der Fehlerfortpflanzung sowie des Residuums im Falle des residualen Verfahrens zu vermeiden.

Konform des angewandten Bewertungssystems werden ausschließlich unumgängliche Modernisierungs- und Renovierungsmaßnahmen und Schadenssanierungsmaßnahmen als unmittelbar notwendig unterstellt. Die dafür anfallenden Kosten werden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Ansatz gebracht. Als Folge ergibt sich eine Verlängerung der Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Umstände werden bei der Ermittlung Derselben gleichfalls berücksichtigt.

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant).

Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Bedarfsausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung des örtlichen Baurechts soweit erkennbar erschöpfend bebaut. Grundsätzlich kann eine nachhaltige Beantwortung dieser Fragestellung ausschließlich mittels einer Bauvoranfrage beantwortet werden; dies ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung.

Außenansicht:

vorder- und rückseitig verputzt und gestrichen (tlw. / unfertig), Giebelseite: Rohmauerwerk (Verputz / Verkleidung fehlend)

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerraum, Flur.

Erdgeschoss:

1 Zimmer, Wohnküche, Flur.

Obergeschoss:

3 Zimmer, Flur.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton sowie konstruktive Bodenplatte (bauart- und baujahresgemäß unterstellt)
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Geschossdecken:	Beton- bzw. Betonträgerdecken (soweit erkennbar)
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> sehr einfache Betontreppe <u>Geschosstreppe:</u> einfache Holzwangenkonstruktion
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz (sehr einfach), Hauseingang gepflegt, jedoch wirtschaftlich und energetisch überaltert
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach ohne Aufbauten, Pfetten aus Holz, Sparren aus Holz <u>Dachform:</u> Satteldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff (unfachmännisch); Dachraum begehbar (besitzt Ausbaupotenzial); Dachflächen ungedämmt

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, anschließende Haustechnik nur rudimentär vorhanden
Abwasserinstallationen:	Anschluss an kommunales Abwasserkanalnetz (soweit erkennbar)
Elektroinstallation:	Anschluss und Verteilerkasten vorhanden; Ausstattung des Verteilers und daran anschließende Haustechnik nur rudimentär vorhanden, Installation nicht abschließend fertiggestellt
Heizung:	keine Zentralheizungsanlage sowie keine daran anschließende Haustechnik vorhanden

Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht vorhanden (siehe Heizungsanlage)

4.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Objekt erscheint in einem Zustand einer lediglich begonnenen jedoch nicht weitergeführten sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme.

Das Objekt ist in der vorherrschenden Form weder bewohnbar noch vermietbar. Im Rahmen modellkonformer Ansätze ist eine fiktive Fertigstellung der Maßnahme zu unterstellen. Die zu unterstellenden Maßnahmen sind als Kernsanierung zu bezeichnen.

Die zu unterstellende Kernsanierung ist im Rahmen residualer Ansätze zu verstehen.

Die Ansätze werden auf der Basis pauschaler Erfahrungssätze getroffen; hierbei wird von einem „schlechten“ Zustand des Objekts ausgegangen, nach Fertigstellung einer zeitgemäßen und bauordnungsrechtlich legitimierten Durchführung ist von einem Gesamtzustand des Objekts mit einem NHK-Standardwert von 4,0 zu unterstellen.

Eine Beschreibung des unterstellten zukünftigen Zustands ist im Rahmen der Erläuterungen zur Sachwertermittlung dargestellt.

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für die Bewertungseinheit.

Es wird eine insgesamt verkürzte Form der Beschreibung gewählt, da die Raumausstattungen der baulichen Anlagen insgesamt / vollumfänglich überaltert bzw. nicht fertiggestellt sind und im Zuge einer wirtschaftlichen Nachfolgenutzung vollständig saniert bzw. modernisiert werden müssen, siehe auch Fotodokumentation.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen:	insgesamt einfache bis mittlere Ausstattung, tlw. wirtschaftlich überaltert, weitere Beschreibung entfällt, siehe Anlage 8.
--	---

Fenster:	Einfachfenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung
----------	--

Türen:	<u>Eingangstür:</u> einfache überalterte Holztür <u>Zimmertüren:</u> einfache, glatte furnierte / folierte Türblätter <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Sperrholz), tlw. mit aufgebrachter Abdeckung der Füllungen; Holzzargen
--------	---

sanitäre Installation:	Es ist keinerlei Sanitärausstattung im Objekt vorhanden.
------------------------	--

Besondere Einrichtungen:	Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.
--------------------------	--

Küchenausstattung:	nicht vorhanden
--------------------	-----------------

Bauschäden und Baumängel:	Das Objekt ist insgesamt als kernsanierungsbedürftig zu beschreiben. Des Weiteren sind deutliche Risschäden am Objekt festzustellen für die tlw. von
---------------------------	--

deutlicher statischer Beeinflussung auszugehen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die unterstellte Kernsanierung (ausgehend von (sehr) schlechtem Zustand) die Sanierung der Risschäden umfasst.

Grundrissgestaltung: zweckmäßig, einfach, baualtersüblich

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

4.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile: Eingangstreppe, Eingangsüberdachung

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand erscheint substantiell insgesamt wirtschaftlich und energetisch überaltert, jedoch noch sanierungsfähig. Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass bestehende Bauschäden, Baumängel und Instandsetzungsbedarf in den Ansätzen zur Kernsanierung berücksichtigt sind. Hierbei ist insbesondere auf eine unbedingt notwendige Rissanierung hinzuweisen, da das Gebäude zahlreiche und tiefgehende Risse aufweist, die tlw. in statische Konstruktionen eingreifen.

4.3 Nebengebäude

Es sind keine weiteren Nebengebäude mit Werteinfluss vorhanden.

4.4 Außenanlagen

Die modellkonformen Außenanlagen umfassen Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, eine Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen sowie Einfriedungen (Mauer, Zaun, Hecken).

Die Außenanlagen sind insgesamt instandsetzungsbedürftig und von Schutt und Unrat freizulegen.

Diesbezügliche Kosten werden ebenfalls bei den Sonstigen besonderen wertbeeinflussenden Umständen in Ansatz gebracht.

Es sei darauf hingewiesen, dass es sich bei den zuvor beschriebenen Außenanlagen teilweise um noch zu erstellende Merkmale handelt, die in der Wertermittlung im Hinblick auf eine übliche Grundstücksgestaltung bereits fiktiv unterstellt wurden.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Porselen, Rurtalstraße 106 zum Wertermittlungsstichtag 15.10.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Porselen	4189	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Porselen	2	15	340 m ²

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
straßenanliegender bebauter Bereich	Einfamilienhaus	200 m ²
rückwärtiger Bereich, Freizeitgarten	Freizeitgarten, hausnahes Gartenland	140 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		340 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Bodenwertermittlung

5.4 Sachwertermittlung

5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe **Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung

des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudelflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen

oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

5.5 Sachwertberechnung

5.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt. Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar). Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen. Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen. Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrags dar.

Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mie-

ter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird und grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.7 Ertragswertberechnung

5.7.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

5.8 Wertermittlung für den Bewertungsteilbereich „rückwärtiger Bereich, Freizeitgarten“

5.8.1 Bodenwertermittlung

5.8.2 Vergleichswertermittlung

5.9 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.9.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

5.9.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Objekte mit der Nutzbarkeit und Ausprägung (insbesondere Mietfläche) des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Eigennutzungsobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Sachwertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse.

Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung.

Des Weiteren bedingt die einzufamilienhauspezifisch geringe Mietfläche sowie das geringe Gesamtvolumen eine gesteigerte Vermietbarkeit.

Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend mit entsprechendem Gewicht angewendet.

Die Verfahrenswerte (Sachwert, Ertragswert und/oder Vergleichswert) ergeben sich aus der Summe der einzelnen Verfahrenswerte der jeweiligen Bewertungsteilbereiche

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Ertragswert	Sachwert
straßenanliegender bebauter Bereich	29.500,00 €	33.100,00 €
rückwärtiger Bereich, Freizeitgarten	4.600,00 €	4.600,00 €
Summe	34.100,00 €	37.700,00 €

5.10 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Sachwert** wurde mit rd. **37.700,00 €**
und
der **Ertragswert** mit rd. **34.100,00 €**
ermittelt.

5.10.1 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich grundsätzlich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 1,0 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 0,5 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, örtlicher Sachwertfaktor) und auch für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 1,00 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,5 (a) \times 1,0 (b) = 0,5$

und

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $1,0 (c) \times 1,0 (d) = 1,0$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[37.700,00 \text{ €} \times 1,0 + 34.100,00 \text{ €} \times 0,5] \div 1,5 = \text{rd. } 36.500,00 \text{ €}.$

5.11 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Porselen, Rurtalstraße 106

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Porselen	4189	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Porselen	2	15	340 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 15.10.2024 mit rd.

36.500 €

in Worten: sechsendreißigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

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

Heinsberg, den 30. Januar 2025

.....
Dipl.-Ing. Ralf Rongen

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 EUR begrenzt.

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

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV 21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.2.0" (Stand Januar 2025, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen
- Anlage 9: Farbaufnahmen

7.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.2 Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

Datenquellen: Regionalkarte 1:20.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.3 Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Datenquellen: Stadtplan 1:5.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

7.4 Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

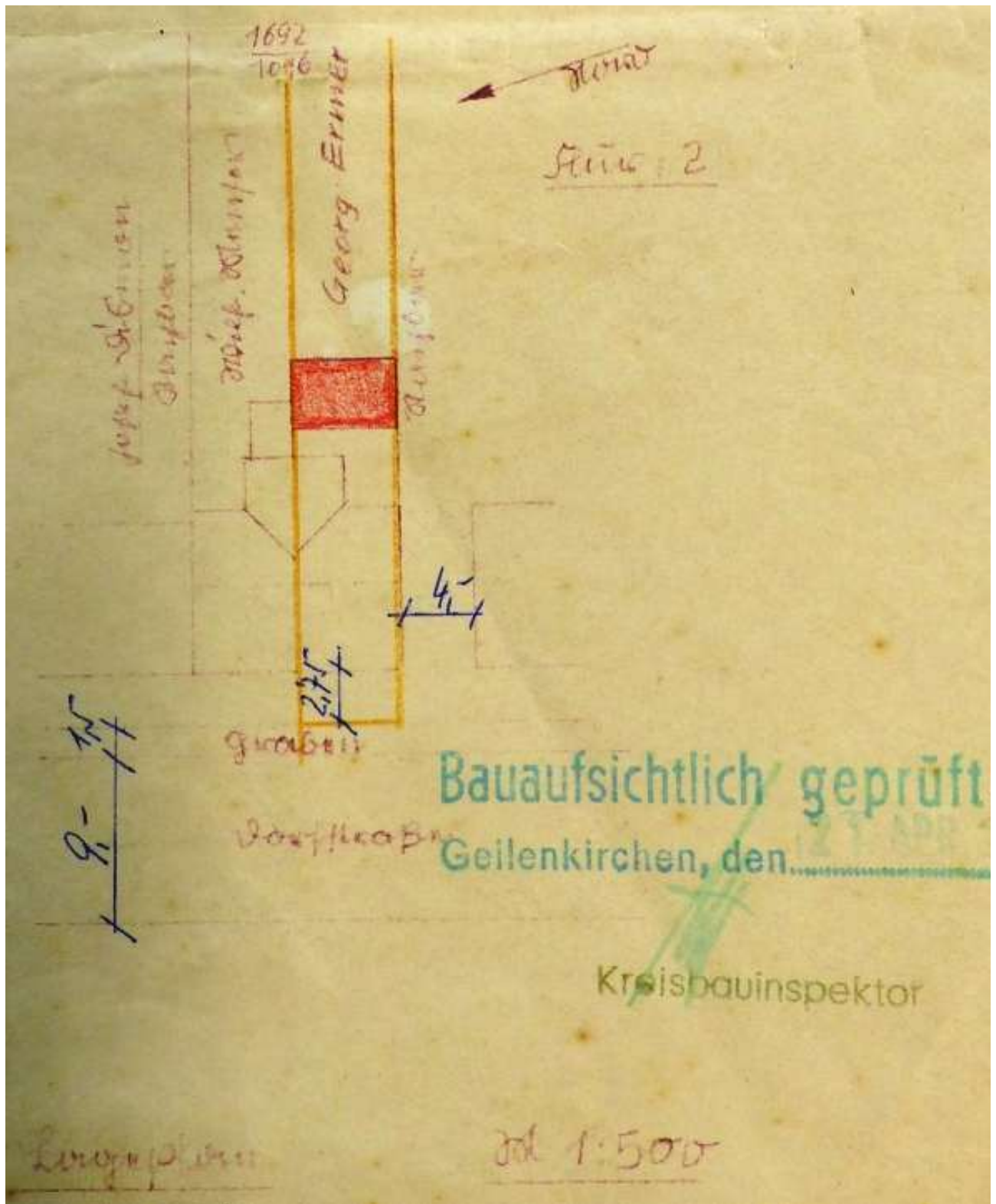
(

7.5 Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

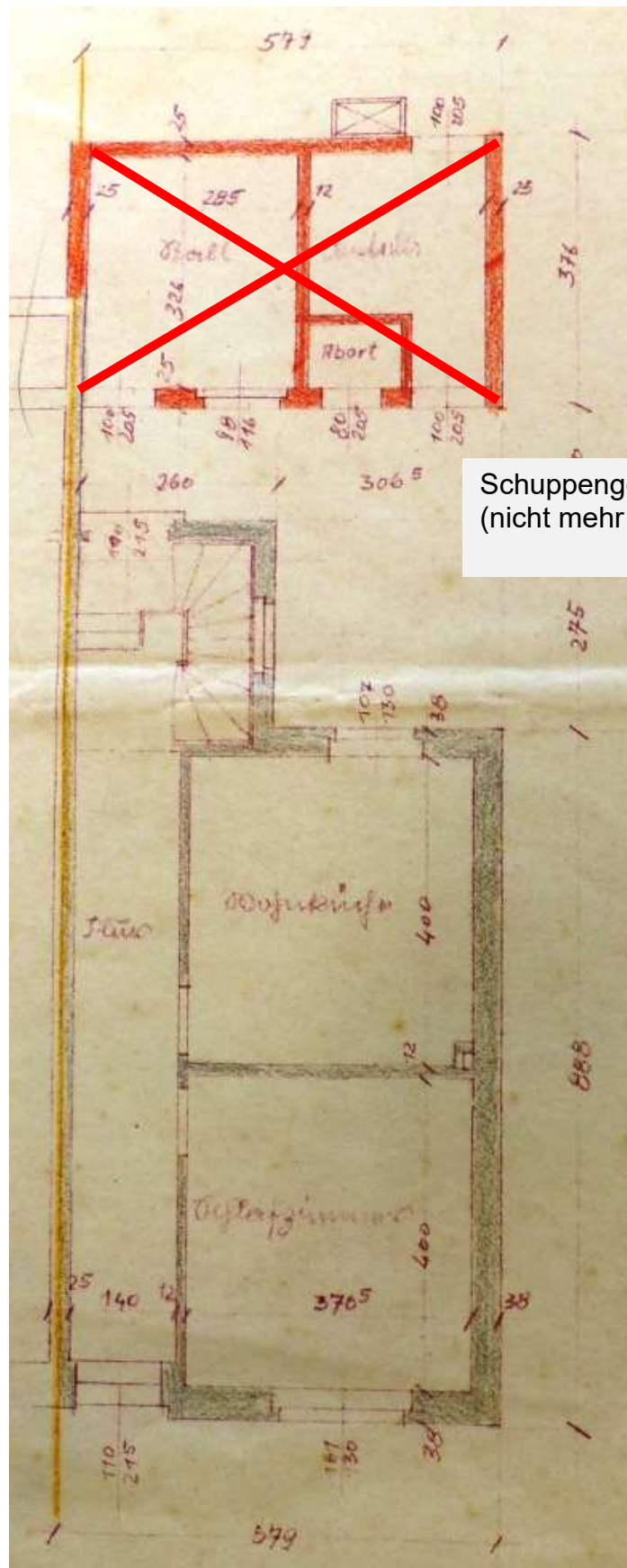
7.6 Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten

Lageplan



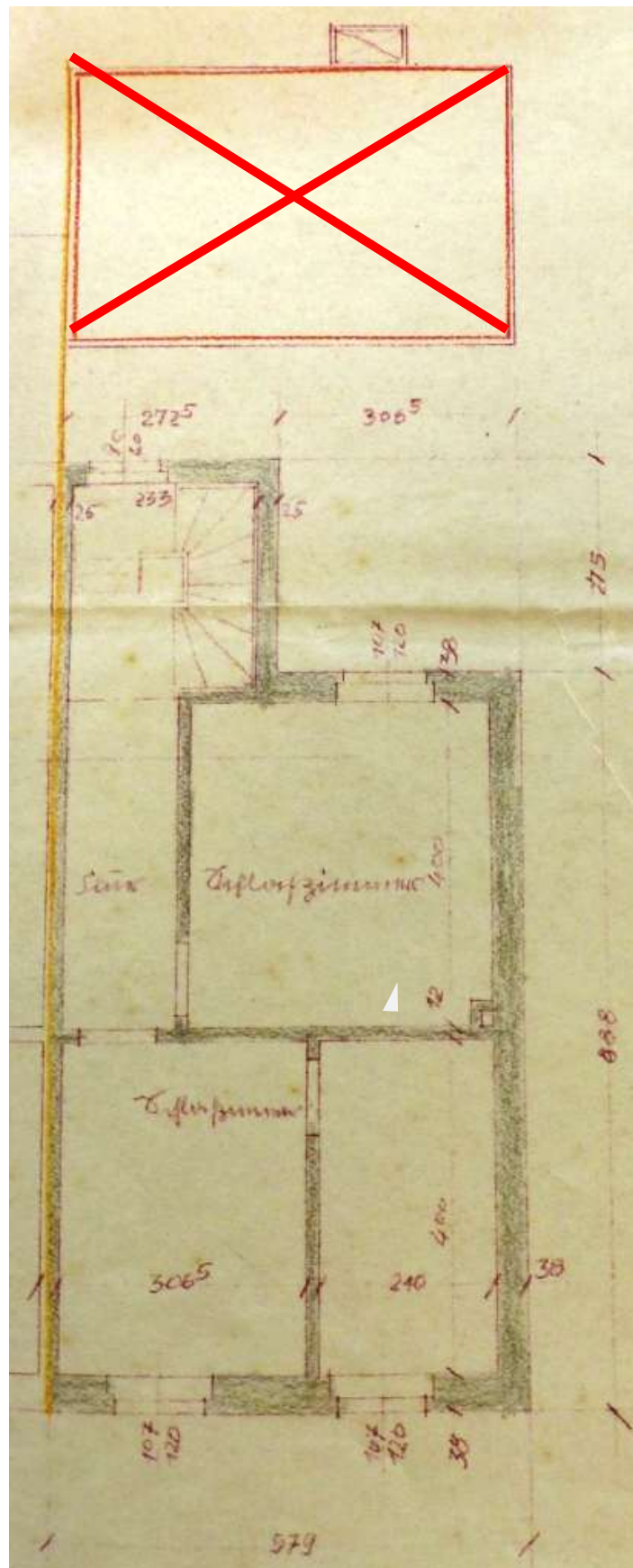


Grundriss Erdgeschoss

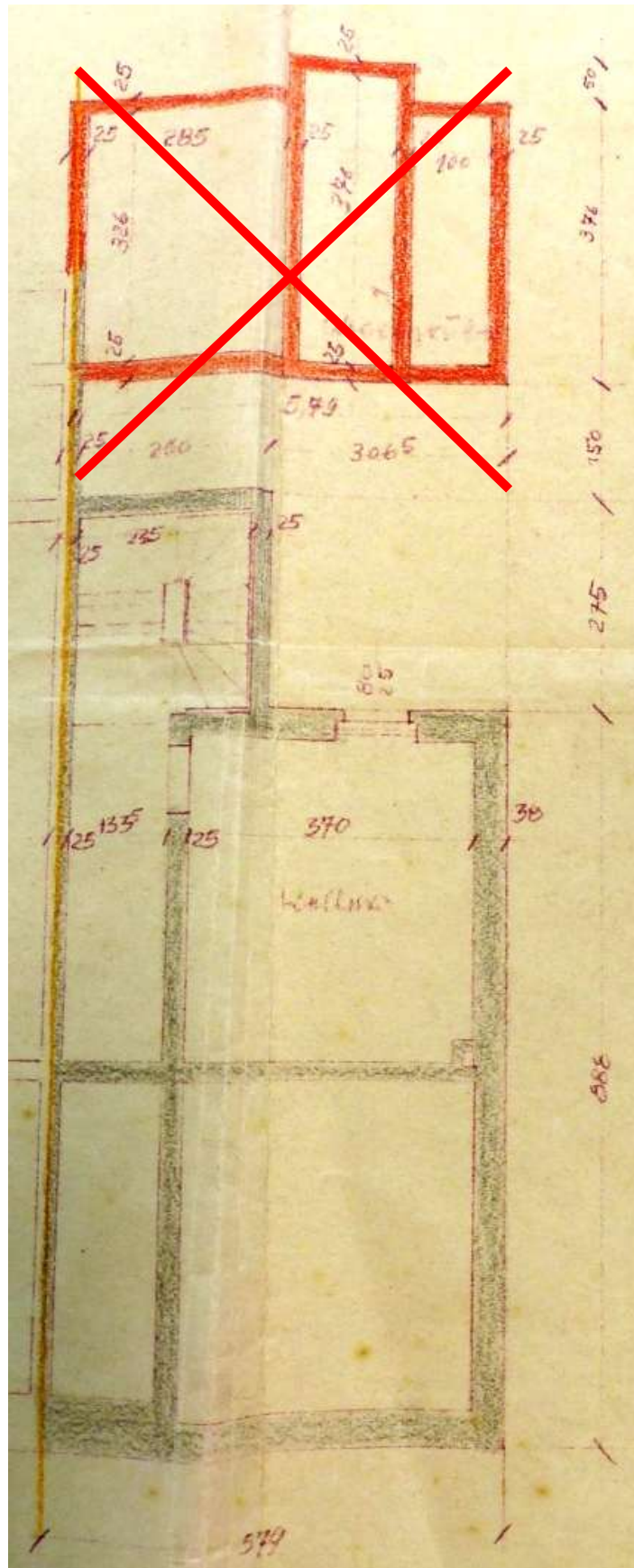


Schuppengebäude
(nicht mehr vorhanden)

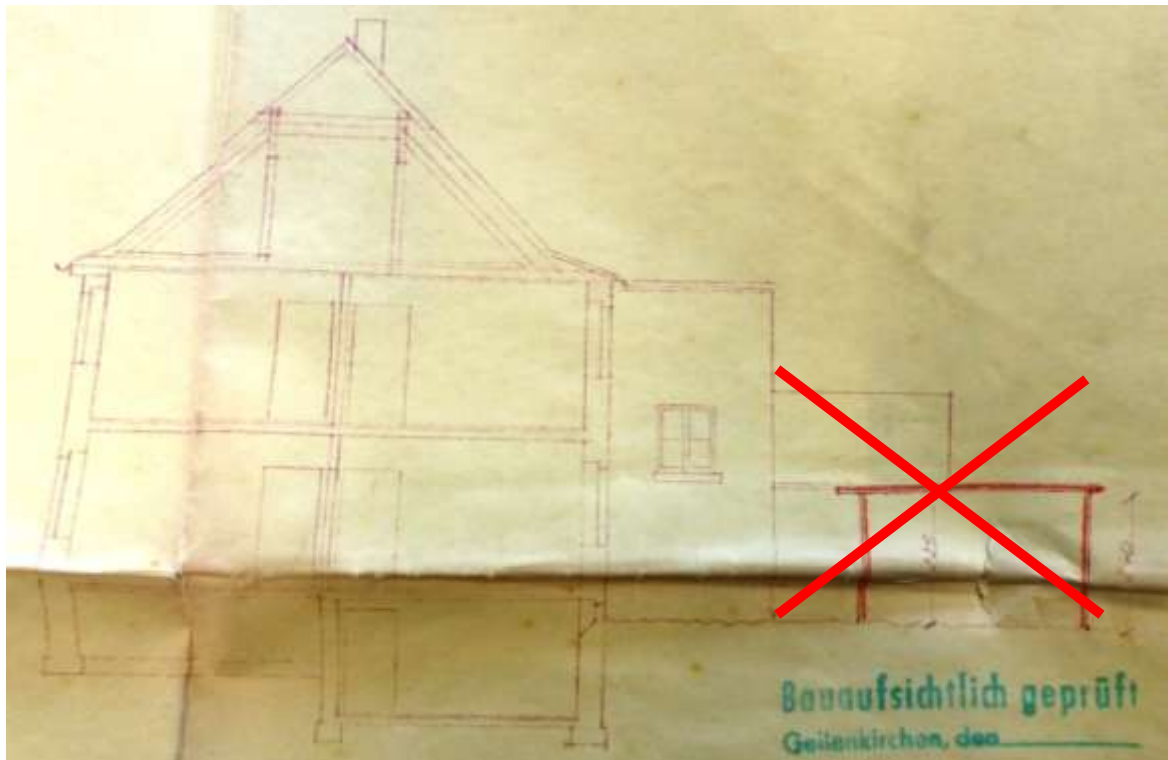
Grundriss Obergeschoss



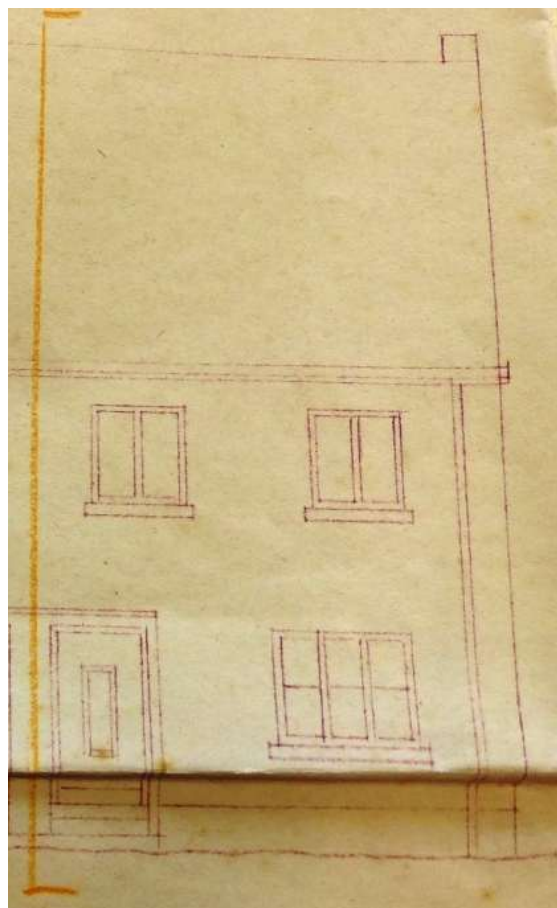
Grundriss Kellergeschoss



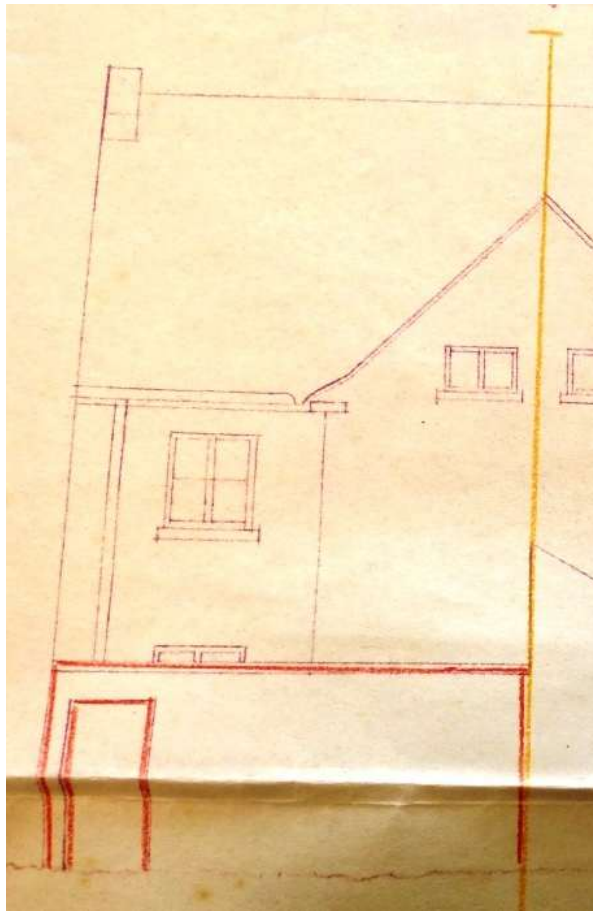
Schnitt



Straßenansicht aus West



Gartenansicht aus Ost



7.7 Anlage 7: Aufstellung der (Wohn- und Nutz)flächen

Anmerkung:

Als Grundlage für die folgende Aufstellung dienen die Kriterien an Aufenthaltsräume der Landesbauordnung (BauO NRW) sowie die Maßgaben zur Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) **unter besonderer Berücksichtigung der Maßgaben der Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV)**.

Die nachfolgenden Zahlen basieren auf aus der Bauakte der Stadt Heinsberg entnommenen Angaben.

Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten wurden die Flächenergebnisse der einzelnen Einheiten mathematisch zu ¼ gerundet.

7.7.1 Darstellung der Wohnflächen

7.7.1.1 Erdgeschoss:

- | | | | |
|--------------------------|-----|-------|----------------|
| • Zimmer, straßenseitig: | ca. | 14,50 | m ² |
| • Wohnküche: | ca. | 14,50 | m ² |
| • Flur: | ca. | 15,25 | m ² |

<u>Wohnfläche im Erdgeschoss:</u>	<u>ca.</u>	<u>44,25</u>	<u>m²</u>
-----------------------------------	------------	--------------	----------------------

7.7.1.2 Obergeschoss:

- | | | | |
|----------------------------|-----|-------|----------------|
| • Zimmer 1, gartenseitig: | ca. | 14,50 | m ² |
| • Zimmer 2, straßenseitig: | ca. | 12,00 | m ² |
| • Zimmer 3, straßenseitig: | ca. | 9,25 | m ² |
| • Flur: | ca. | 9,25 | m ² |

<u>Wohnfläche im Obergeschoss:</u>	<u>ca.</u>	<u>45,00</u>	<u>m²</u>
------------------------------------	------------	--------------	----------------------

<u>Wohnfläche im Einfamilienhaus, gesamt:</u>	<u>ca.</u>	<u>89,25</u>	<u>m²</u>
---	------------	--------------	----------------------

7.7.2 Darstellung der Nutzfläche

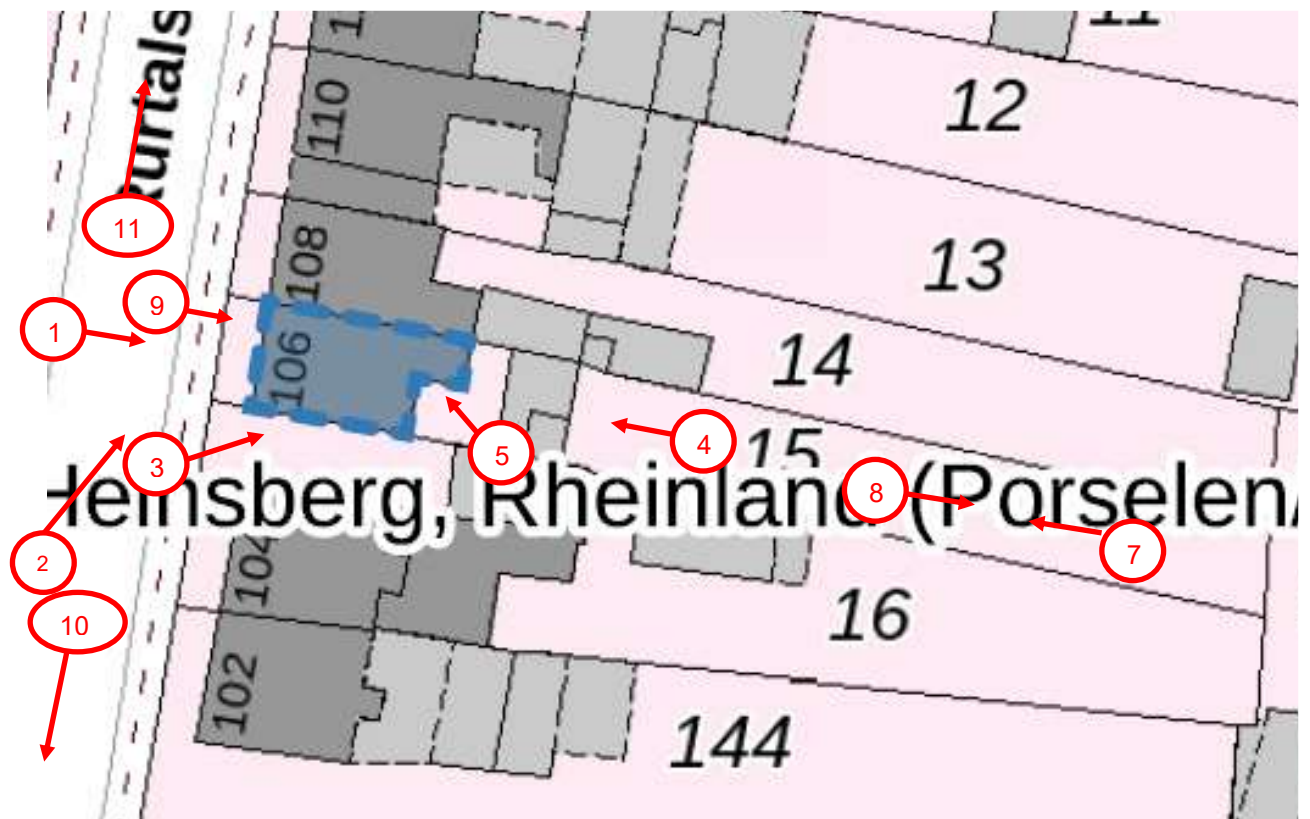
Dies sind Räume, die die Kriterien für Aufenthaltsräume nach § 48 der Landesbauordnung (BauO NRW) nicht erfüllen, nach bauplanungsrechtlichen Maßgaben nicht grundsätzlich genehmigungsfähig sind und / oder als Wohnraum nach den Kriterien der Wohnflächenberechnungsverordnung bzw. der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) nicht anzurechnen sind:

- | | | | |
|-------------------|-----|-------|----------------|
| • Kellergeschoss: | ca. | 23,25 | m ² |
| • Schuppen: | ca. | 6,25 | m ² |

7.7.3 Sonstige wertermittlungsrelevante Grundstücksdaten / Gebäudedaten:

- | | | | |
|--|-----|-----|----------------|
| • Einfamilienhaus, II-geschossig, teilunterkellert, nicht aus-
gebautes Dachgeschoss (Speicher), Bruttogrundfläche: | ca. | 209 | m ² |
| • Schuppengebäude, I-geschossig, nicht unterkellert,
Flachdach, Bruttogrundfläche: | ca. | 8 | m ² |

7.8 Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen



7.9 Anlage 9: Fotodokumentation

7.9.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus West



Bild 2: Übersichtsaufnahme der Reihenhäuser



Bild 3: Giebelansicht des Einfamilienhauses



Bild 4: Gartenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 5: wie vor, Detailansicht



Bild 6: wie vor, Detailansicht



Bild 7: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Ost



Bild 8: Blick in den Ostgarten



Bild 9: Detailansicht des Hauseingangs



Bild 10: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Süd



Bild 11: Blick in die Anliegerstraße in Richtung Nord

7.9.2 Innenaufnahmen des Einfamilienhauses

7.9.2.1 Erdgeschoss



Bild 12: Wohnzimmer, straßenseitig



Bild 13: Wohnküche, gartenseitig



Bild 14: Hauseingang / Flur

7.9.2.2 Obergeschoss



Bild 15: Zimmer 1, gartenseitig



Bild 16: Zimmer 2, straßenseitig



Bild 17: Zimmer 3, straßenseitig



Bild 18: Flur

7.9.2.3 Kellergeschoss



Bild 19: Kellertreppe / Kellerflur



Bild 20: Kellerraum



Bild 21: wie vor

7.9.3 Sonstige Aufnahmen



Bild 22: Dachgeschoss



Bild 23: wie vor



Bild 24: wie vor, Detailansicht Bodenriss



Bild 25: Stromzähler / Stromverteilung



Bild 26 und Bild 27: Innenansicht Anbaugebäude (Schuppen an Wohnhaus)



Bild 28: Ansicht offenes Dach im Kaminbereich



Bild 29: Ansicht des Unrats auf dem Grundstück



Bild 30: wie vor



Bild 31 und Bild 32: Detailansicht Risse in Wand- und Deckenbereich (OG)



Bild 33 und Bild 34: Ansicht der Gebäuderisse (giebelseitig)



Bild 35: wie vor



Bild 36: Ansicht der beschädigten Außenwand