

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

Projekt Nr. 2025 -02
02. Juni 2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem Reihenmittelhaus
bebaute Grundstück,
Herb 31 in 52525 Heinsberg,
Gemarkung Dremmen, Flur 27, Flurstück 147**



Wertermittlungstichtag:	15. Mai 2025
Verkehrswert, unbelastet:	120.000,- Euro
Verkehrswert, belastet:	119.000,- Euro
Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg
Aktenzeichen:	90 K 17 / 24

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	7
2.1	Lagebeschreibung	7
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	14
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	14
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	16
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand	16
3	Beschreibung von Gebäuden und Außenanlagen	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Gebäudekonzeption	18
3.3	Baubeschreibung	20
3.4	Außenanlagen	23
3.5	Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Restfertigstellungsbedarf	23
3.6	Zubehör	24
3.7	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	24
4	Allgemeinbeurteilung	25

5	Verkehrswertermittlung	27
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
5.2	Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV).....	28
5.3	Bodenwert	30
5.4	Übersicht Gebäudedaten.....	31
5.5	Sachwertverfahren	32
5.5.1	Allgemeines	32
5.5.2	vorläufiger Sachwert.....	32
5.5.3	Außenanlagen	33
5.5.4	Vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	33
5.5.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	33
5.6	Ertragswertverfahren	34
5.6.1	Allgemeines	34
5.6.2	Mieten.....	35
5.6.3	Jahresrohertrag	36
5.6.4	Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag.....	36
5.6.5	vorläufiger Ertragswert.....	37
5.6.6	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)	38
5.7	Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts	38
5.7.1	Gegenüberstellung der vorläufigen Verfahrenswerte	38
5.8	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	39
5.8.1	Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf.....	39
5.8.2	Risikoabschlag wegen baurechtlichen Unsicherheiten	39
5.8.3	Risikoabschlag aufgrund Heizöllagerung.....	39
5.9	Zusammenstellung der Werte.....	40
6	Ableitung des unbelasteten Verkehrswerts.....	40
6.1	Verkehrswert, unbelastet (für das Zwangsversteigerungsverfahren).....	40
7	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	41
7.1	Werteinfluss der Eintragungen im Grundbuch	41
7.1.1	Grunddienstbarkeit	41
7.2	Zusammenstellung der Ergebnisse	42
7.3	Verkehrswert, belastet.....	43
8	Literatur- / Datenverzeichnis	44
9	Rechtsgrundlagen.....	45
10	Anlagen.....	45

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	90 K 17/24
Eigentümer / in:	sh. Grundbuch, wird aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	mit Schreiben vom 09.01.2025
Wertermittlungsstichtag:	15. Mai 2025 (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 Ortsbesichtigung:	15. Mai 2025 (14.00 Uhr bis 16.20 Uhr)
Teilnehmer:	die Sachverständige Dipl.- Ing. A. Fell, der Eigentümerin
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten

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

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

Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt.

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

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

Personenbezogene Anlagen werden dem Auftraggeber als Annex beigelegt.

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

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

1.3 Grundstücksangaben

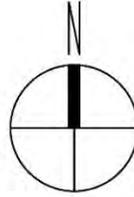
Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Dremmen
Flur:	27
Flurstück:	147
Größe:	157 m ²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Dremmen
Blatt:	4011
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Herb 31

1.4 Übersichtskarte / Lageplan – unmaßstäblich



VORDERHAUS



ANBAU



**BEWERTUNGS-
GRUNDSTÜCK**

1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen Reihenmittelhaus mit eingeschossigem Anbau.

Objekt (Lageplan Nr. 1 - 2):

Anzahl der Wohneinheiten:	1	
Baujahr (ursprüngliches):	Vorderhaus:	Ursprung ca. Anfang 20. Jhdt. (Schätzung) vermuteter Wiederaufbau ca. um 1950
	Anbau:	ca. 1970er / 1980er Jahre (Schätzung)
Anzahl der Garagenstellplätze:	-	
Vermietungssituation:	leerstehend	
Wohnfläche:	ca. 114 m ²	
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	237 m ² (Wohnhaus)	

1.6 Besonderheiten

Fehlende Bauakte

Da keine Bauakte zu dem Objekt vorhanden ist und die Baugenehmigungsdokumente gänzlich fehlen wird unterstellt, dass für das Vorderhaus (LP Nr. 1) Bestandschutz besteht.

Unbekannt sind Zeitpunkte der Entstehung des Anbaus bzw. der Wohnnutzung.

Insofern besteht für einen Ersterer ein Risiko hinsichtlich der formellen Legalität des Anbaus.

Heizöllagerung

Im Kellerraum des Wohnhauses wird Heizöl in doppelwandigen Tanks gelagert, die prinzipiell für die Aufstellung in Räumen von Gebäuden ohne Auffangraum zugelassen sind. Hierbei müssen die Tanks über ein Leckageanzeigesystem verfügen. Darüber hinaus war die ordnungsgemäße Installation und Funktionsfähigkeit durch einen zertifizierten Fachbetrieb zu bescheinigen.

Eine solche Bescheinigung liegt nicht vor und das Anzeigesystem war nicht ersichtlich, so dass für einen Erwerber Unsicherheiten und Überprüfungsaufwand bestehen.

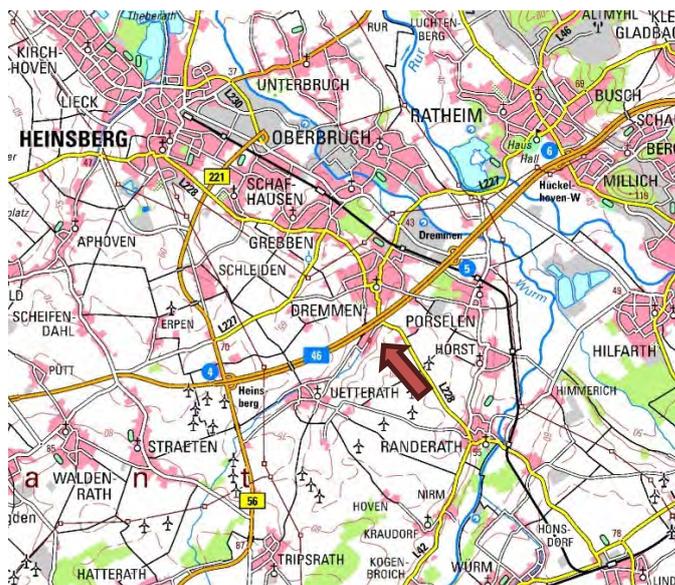
1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 02.04.2025
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt vom 10.01.2025
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heinsberg vom 08.04.2025
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 03.04.2025 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 14.04.2025
7. Auskunft der RWE über Bergschadensgefährdung vom 01.04.2025
8. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Heinsberg vom 03.04.2025
9. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Heinsberg vom 03.04.2025
10. Fördermittelauskunft der Stadt Heinsberg vom 04.04.2025
11. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
12. Bodenrichtwerte 2025, Onlineauskunft: www.borisplus.nrw.de
13. Fotodokumentation und Protokoll der Ortstermine
14. 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.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung



(Quelle: www.tim-online.de)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich in der Ortschaft Herb, einem kleinen Ortsteil der Kreisstadt Heinsberg, die im westlichsten Landkreis Nordrhein-Westfalens gelegen ist. Die Ortschaft grenzt unmittelbar an den Nachbarort Dremmen. Sie zählen zusammen ca. 3.800 Einwohner (Quelle Wikipedia 2023). Herb verfügt selbst über keinerlei Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen während diese in Dremmen in Form von Kindergarten, Grundschule, Sportanlagen, medizinische-, zahnmedizinische und physiotherapeutische Praxen sowie Einkaufsmöglichkeiten des kurzfristigen Bedarfs ebenso wie Gastronomieangebote gegeben sind. Weitere Einrichtungen des täglichen und erweiterten Bedarfs, darunter weiterführende Schulen, größere Einkaufsmärkte und Facharztpraxen, bieten der angrenzende Nachbarort Oberbruch sowie die Kernstadt Heinsberg. Heinsberg ist eine ländlich strukturierte, mittlere, Kreisstadt, die durch einen mittelständischen Charakter geprägt ist. Sie liegt außerhalb der Ballungsräume im Rheinland und bietet alle wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie eine medizinische Versorgung mit einem Krankenhaus und verschiedenen Facharztpraxen. Die nächsten Oberzentren sind die Städte Aachen und Mönchengladbach. Verkehrsanbindungen an regionale Ballungszentren sind durch den nahen gelegenen Autobahnanschluss an die A 46 (Heinsberg / Sittard - Neuss) sowie durch verschiedene Land- und Bundesstraßen gegeben. Der nächste Bahnanschluss mit Verbindungen zwischen Heinsberg und Geilenkirchen-Lindern befindet sich in Dremmen. Darüber hinaus besteht in Geilenkirchen-Lindern eine Anbindung an die Fernstrecken Aachen–Düsseldorf. Ergänzend hierzu besteht ein regelmäßiger Linienbusverkehr zu den umliegenden Orten und Städten.

Bevölkerungsstruktur und Strukturdaten:

Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Heinsberg beträgt ca. 43.000 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 Bevölkerungs-entwicklung für Heinsberg wird mit einem Bevölkerungsanstieg bis 2050 von ca. 5 % gegenüber 2023 gerechnet, was über 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, insgesamt rückläufig dargestellt wird.
(Quelle: IT NRW Landesdatenbank, Stand 23.05.2024)

Der Kaufkraft-Index für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) wird veröffentlicht mit: 93,4 (Stadt Heinsberg) / 91,8 (Kreis Heinsberg), d.h. dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 7 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Einzelhandelszentralität beträgt dagegen 118 (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 2024)

Mikrolage:

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich in einem Straßendorf in Reihenlage mit mäßigem Verkehrsaufkommen. Die Straße ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks zweispurig ausgebaut und mit beiderseitig, gepflasterten Gehwegen sowie Parktaschen erstellt. Sie verfügt über Beleuchtungs- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das umliegende Gebiet ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. In der näheren Umgebung überwiegt eine ein- bis zweigeschossige, halboffene Bebauung aus unterschiedlichen Baujahren in offener Bauweise. Die Bundesautobahn A 46 verläuft in einer Entfernung von etwa 200 Metern annähernd parallel zur Ortslage. In der weiteren Umgebung befinden einerseits die freie Feldflur und kleinere Waldungen und andererseits grenzt der Ort unmittelbar an die Wohnbebauungen der Ortschaft Dremmen.

Entfernungen:

Kindergarten	ca.	1 km	
Grundschule	ca.	1 km	
Weiterführende Schulen	ca.	4 km	Realschule Heinsberg Kreisgymnasium Heinsberg
	ca.	1,5 km	Förderschulen Oberbruch Gesamtschule Oberbruch
Sportanlagen:	ca.	2 km	(Sportplatz, Tennisplatz)
Hallenbad:	ca.	5 km	Heinsberg
Freibad:	ca.	12 km	Kirchhoven

Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 2 km	Discounter
	ca. 7 km	Kreisstadt Heinsberg
	ca. 10 km	Hückelhoven
	ca. 10 km	Wassenberg
	ca. 25 km	Roermond (NL)
	ca. 8 km	Geilenkirchen
	ca. 15 km	Erkelenz
	ca. 35 km	Mönchengladbach
	ca. 50 km	Aachen
	ca. 60 km	Düsseldorf

Verkehrsanbindungen: ÖPNV:

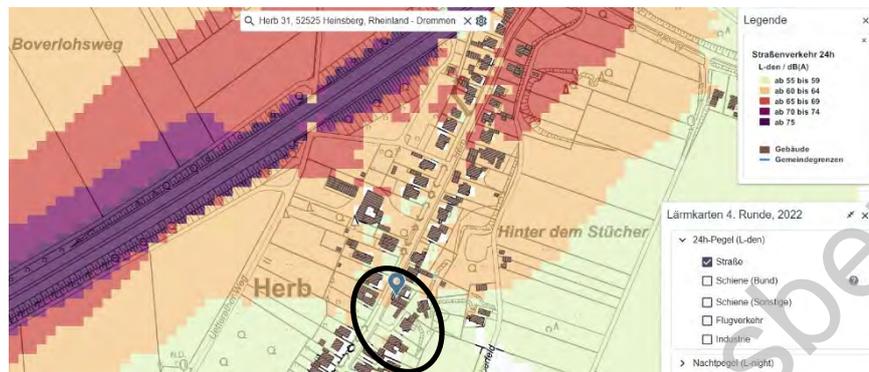
Bushaltestelle: ca. 50 m
(Verbindungen Erkelenz-Hückelhoven)

Bahnhof: 7 km Bahnhof Geilenkirchen –
Lindern (Fernstrecke
Aachen-Mönchengladbach-Düsseldorf)
2 km m Bahnhof Dremmen
(Heinsberg-Lindern Bhf.)

Flughafen: ca. 70 km (Düsseldorf),

Individualverkehr: unmittelbarer Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz durch die Landstraße L 228 bzw. an die A 46 (Düsseldorf / Heinsberg) über die Autobahnanschlussstelle Dremmen in 1 km

Immissionen: In der Örtlichkeit waren im Bereich des Bewertungsgrundstücks deutliche Verkehrslärmbeeinträchtigungen durch die nahe gelegene Bundesautobahn A 46 feststellbar.
Gemäß den Darstellungen der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ist das Bewertungsgrundstück gemäß dem 24-Stunden Lärmpegel durch Straßenverkehr ausgehend von der A 46 im straßenseitigen Grundstücksbereich bis 64 dB(A) beeinträchtigt. Dies entspricht den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 für urbane Gebiete bzw. Gewerbegebiete., während der wesentliche Grundstücksbereich mit bis 59 dB (A) belastet ist, was etwa den zulässigen Werten für Kern- bzw. Mischgebieten entspricht.



(Quelle: www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/)

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
Grundstücksbreite:	ca. 8,2 m
Grundstückstiefe:	ca. 18,8 m i.M.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss, Strom, Wasser, Telekommunikation (Glasfaser)
Versickerung:	Eine Versickerungsanlage für die Dach- und Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Regenentwässerung erfolgt beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal.
Topographie:	Die Geländeoberfläche ist nahezu eben. Die Geländehöhe liegt bei ca. 50,5 m ü. NHN.

Grundwasserstand: Der Grundwasserstand liegt lt. Kartenwerk des Erftverbands (<https://webgis.erftverband.de/>) bei ca. 46 m über NHN und somit rd. 16 m unter der Geländeoberkante, womit der Flurabstand als ausreichend zu bezeichnen ist.

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 verliehenen Bergwerksfeld „Dremmen2“ liegen würde.

Sie erläutert weiterhin, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert sei.

Nach derzeitiger Sachlage sei mit bergbaulichen Tätigkeiten auch zukünftig nicht mehr zu rechnen.

Allerdings läge das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau.

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen 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 würden keine Umstände vorliegen, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten zu berücksichtigen sind.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 10.01.2025 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. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1, der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 27 Nr. 61 berechtigt ist, das Regenwasser des Hausdachs auf das dienende Grundstück abzuleiten. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. April 1960 eingetragen am 29. Juni 1960 [...].

lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, Abt. 90 K 17/24).

Eingetragen am 11.11.2024

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, Grenzgemeinschaften

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

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Vertragliche Rechte wie Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

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

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

Nicht eintragungsfähige, gesetzliche Beschränkungen des Grundstückseigentums (z.B. Notwegrechte, 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

Das Bauaufsichtsamt der Stadt Heinsberg hat bescheinigt, dass weder Baulasten zu Lasten, noch zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen sind.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Definition Entwicklungszustand

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

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg seit 1976 wird das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Heinsberg ist das Gebiet entgegen der Ausweisung im Flächennutzungsplan im planungsrechtlichen Innenbereich, innerhalb der Ortslagensatzung von Heinsberg-Dremmen 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.

Nach der Eigenart der Umgebung ist das Gebiet in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet als Mischgebiet zu beurteilen.

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

Entwicklungsstufe

Der Entwicklungszustand ist demnach 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.

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

Der Bewertungsgrundbesitz ist nicht in einem Sanierungsgebiet oder im Bereich einer Gestaltungssatzung gelegen.

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Heinsberg liegt keine Bauakte des zu bewertenden Objektes bei der Stadt Heinsberg vor.

Auch konnten eigentümerseitig keine Bauvorlagen und Baugenehmigungen nachgewiesen werden.

Für das ursprüngliche Vorderhaus, welches in der Vorkriegszeit entstanden bzw. wiederaufgebaut wurde, kann Bestandschutz unterstellt werden.

Unklar ist die Entstehung des Anbaus und dessen Wohnnutzung.

Insofern besteht hierfür ein Nachlegalisierungsrisiko, wobei die Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

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

2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt 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 würde.

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

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 Klimaanlage) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

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

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefelagenmessungen durchgeführt.

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

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

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

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

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

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

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung
des Gebäudes:

traufständiges Reihenmittelhaus mit Satteldach,
zweigeschossig, teilunterkellert, mit nicht ausgebautem
Dachgeschoss sowie eingeschossigem Anbau mit Flachdach

Baujahr und Entstehung:

Die ursprüngliche Entstehung des Vorderhauses wird auf
Anfang des 20. Jahrhunderts geschätzt.
Vermutet wird ein umfassender Wiederaufbau nach dem Krieg,
etwa um 1950 (Schätzung).
Der Anbau zum Zwecke der Wohnnutzung ist zu einem deutlich
späteren Zeitpunkt schätzungsweise etwa in den 1970er /
1980er Jahren entstanden.

Modernisierungen ca. 2006

- Erneuerung der Bäder (WC, Bad)
- Erneuerung von schwimmendem Heizestrich im Erdgeschoss und Bodenbelägen in den Wohngeschossen
- Teilweise Erneuerung der hofseitigen, erdgeschossigen Fassade
- teilweise Austausch von Innentüren
- teilweise Erneuerung der Deckenbekleidung
- Erneuerung von Haustüre, Fenstern, Rollläden, Fensterbänken
- Erneuerung von Heizungsanlage, Heizöllagerbehälter, Heizkörper und Leitungen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Erneuerung der hofseitigen Außenanlagen

Energieausweis:

Aufgrund des Gebäudeenergiegesetz (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, die auch bei bestehenden Gebäuden bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Ein gültiger Energieausweis, der bei Veräußerung oder Neuvermietung vorzulegen ist, wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Da der Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung keinem Kauf gleichkommt, ist ein Energieausweis nicht zwingend notwendig.

Barrierefreiheit:

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

Aufteilung des Wohnhauses:

Nachfolgend ist die Gebäudeaufteilung in den Grundzügen wiedergegeben:

Kellergeschoss:	Kellerraum mit Heizung und Heizöltanks, Hausanschlüssen etc., Treppe zum Erdgeschoss
Erdgeschoss:	Flur mit Treppe zum Keller- und Obergeschoss, 1 Zimmer, Küche / Essen mit Zugang zur Hofterrasse, sowie im Anbau 1 Wohnraum, Flur, WC und Abstellraum
Obergeschoss:	Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, Bodeneinschubtreppe zum Dachgeschoss, 3 Zimmer, Bad
Dachgeschoss:	1 Speicherraum

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

Erdgeschoss:	74,4 m ²
Obergeschoss:	39,2 m ²
Wohnfläche gesamt	rd. 113,6 m ²

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

Kellergeschoss:	14,5 m ²
-----------------	---------------------

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

Kellergeschoss:	27,1 m ²
Erdgeschoss:	103,8 m ² (davon 50,6 m ² im Anbau LP Nr. 2)
Obergeschoss:	53,2 m ²
Dachgeschoss:	53,2 m ²
gesamt	rd. 237,3 m ²

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

Vorderhaus mit Anbau (Lageplan Nr. 1 + 2):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: unbekannt

Sohle: unbekannt

Kelleraußenwände: Massivbauweise

Kellerdecke: Stahlbeton

Kellertreppe: einfache Holztreppe

Kellerfenster: -

Kellerlichtschächte: in Massivbauweise mit Metallgehäuseabdeckung

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände: in Massivbauweise

Fassade: Klinkerriemchen straßenseitig,
Ziegelmauerwerk hofseitig,
tlw. mit erdgeschossiger Holzschalung,
ungedämmt

Innenwände: Massivmauerwerk, teilweise in Leichtbauweise

Sohle: unbekannt, Betonsohle wird unterstellt

Geschossdecken: Holzbalkendecken (soweit erkennbar)

Treppen: EG - OG: geradläufige aufgesattelte Holztreppe
mit Holzhandlauf
OG - DG: Bodeneinschubtreppe

Dachkonstruktion: in Holzkonstruktion,

Dacheindeckung:	Satteldach über Vorderhaus mit Tondachziegeleindeckung, Flachdach über Anbau mit bituminöser Flachdachabdichtung	
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung	
Schornstein:	unbekannt	
Eingangstüre:	Hauseingangselement aus Kunststoff mit einflügeliger, Drehtüre mit zweifachverglasten Lichtausschnitten	
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, straßenseitig überwiegend Kunststoffrollläden (Vorbaurolladenkästen) mit E-Antrieb, Acryllichtkuppeln im Anbau	
Fußbodenaufbauten:	KG:	Estrich
	EG:	schwimmender Heizestrich
	OG:	Estrich
	DG:	Holzdielen
Bodenbeläge Nassräume:	WC EG:	Fliesen
	Bad OG:	Bambusparkett
Sonstige Bodenbeläge:	KG:	Estrichoberfläche
	EG, OG:	Fliesen, Bambusparkett, Laminat
Innenwandgestaltung Nassräume:	WC EG;	raumhohe Wandfliesen
	Bad OG:	teilhohe Wandfliesen, Glattputz mit Anstrich
Innenwandgestaltung:	Wohngeschosse:	überwiegend Tapeten
	KG:	verputzt, Anstrich
Deckengestaltung:	KG:	Rohdecke mit Anstrich
	EG / OG:	Tapeten, vereinzelt Paneeldecken
	DG:	-
Fensterbänke:	Natursteinbänke (Granit)	
Innentüren:	Holztüren in unterschiedlichen Dekorausführungen, Glastüren	

Technische Ausstattung:

Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz	
Haustechnik:	zentrale Ölheizungsanlage, Hersteller Buderus mit Warmwasserbereitung, Fabrikat Logano G115, BJ 2006, 3 Stahl-Heizöltanks mit j 620 l Volumen, Fabrikat Roth, zur Aufstellung ohne Auffangraum	
Elektroinstallation:	erdverlegter Hausanschluss, Sicherungskasten mit 1 Zähler, zeitgemäße Sicherungen, Steckdosen und Schalter in durchschnittlicher Anzahl und Ausstattung in Unterputzausführung, im Kellergeschoss in einfacher Aufputzausführung Decken- und Wandbrennstellen, Deckeneinbauleuchten, (Beleuchtung tlw. mit Sprachsteuerung) Antennenempfang über Satellitenanschluss, Klingel, Außenbeleuchtung	
Telekommunikation:	erdverlegter Glasfaser-Hausanschluss	
Abwasseranlage:	Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation	
Sanitäre Einrichtung:	Küche (EG):	Spülenanschluss
	WC (EG):	Stand WC mit Aufputzspülkasten, Porzellan-Handwaschtisch
	Abstell (EG): WC (OG):	Waschmaschinen und Spülenanschluss wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, Glas-Einbauwaschtisch in Stahlunterbaukonstruktion Acryl-Eckbadewanne Dusche mit Einstiegstritt und Glaskabine
Lichte Raumhöhen:	KG:	ca. 1,80 m,
	EG:	ca. 2,35 m (Vorderhaus) ca. 2,40 - 4 m (Anbau)
	<u>OG</u> :	ca. 2,10 m
	<u>DG</u> :	ca. 1,75 m Firsthöhe, ohne Drempe

3.4 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Entwässerungsleitungen
- befestigte Hofflächen in Betonsteinpflaster
- Gartenhaus
- Zapfstelle
- Außenbeleuchtung

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, da 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:

- baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden und Schäden an Innenputz
- Risse in Fassade, Kellermauerwerk und Kellerboden
- Feuchtigkeitsanfall und Folgeschäden im Sockelbereich der erdgeschossigen Wände
- unfachgerecht erstellter Dach-Wandanschluss über Anbau

- Dachundichtigkeiten am Vorderhaus / Wasseranfall bei Starkregen im Deckenbereich des Bades im Obergeschoss
- Restfertigstellungsbedarf an obergeschossigen Innenwänden sowie fehlender Heizkörper in Zimmer 4 / Alternativ Rückbau der obergeschossigen Trennwände zw. Zimmer 3 und 4
- Restfertigstellungsbedarf an Fußleisten
- Restfertigstellungsbedarf; Montage von Innentüren und Einstellungsbedarf (schleifende Glastüren)
- Mängel in der Einstellung der Heizungsanlage – laut Eigentümerangaben findet keine Differenzierung des Heizbetriebs zwischen den Jahreszeiten statt
- fehlende Raumthermostate im Bereich der Fußbodenheizung
- unsachgerecht erstellte Elektroinstallation mit Restfertigstellungsbedarf, Verkabelung mit Überprüfungs- und ggf. Ertüchtigungsbedarf
- unzureichende Dämmung gegen oberste Geschossdecke (ist anzunehmen)
- geringe Fassadendämmung im Anbaubereich
- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Instandhaltungsstau

Außenanlagen:

- fehlende Entwässerungsrinnen an bodentiefen Fenster-u. Türelementen sowie zur Straßengrenze
- verwilderte Grünanlagen / Pflegerückstau
- Unterhaltungsstau / 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.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

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

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

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

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.

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

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

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

Gemäß dieser Punktzahl beträgt die im Bewertungsmodell anzusetzende Restnutzungsdauer 25 Jahre. Es wird demnach ein mittlerer Modernisierungsgrad festgestellt.

Der Anbau stellt kein selbständiges Gebäude dar, da er in Abhängigkeit zum Vorderhaus steht. Somit bilden diese Baukörper eine Schicksalsgemeinschaft, die ein vom tatsächlichen Alter abweichendes, fiktives Alter aufweist, auf das die Alterswertminderung zu beziehen ist. Die Restnutzungsdauer ist durch die Restnutzungsdauer des Vorderhauses begrenzt.

4 Allgemeinbeurteilung

Lage:

Die Wohnsituation des Bewertungsobjekts ist insgesamt noch als mittlere Ortslage innerhalb eines überwiegend wohnbaulich geprägten Gebiets zu bewerten.

Die unmittelbar angrenzenden Nachbargrundstücke weisen eine einfache, dichte Bebauungsstruktur auf.

Die Nähe zur freien Landschaft wirkt sich positiv auf die Wohnqualität aus, wohingegen die Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm durch die in unmittelbarer Nähe verlaufende Autobahn als nachteilig zu bewerten sind.

Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.

Die Entfernung zu Versorgungseinrichtungen ebenso wie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sind als durchschnittlich zu beurteilen. Positiv wirkt die Nähe zur Autobahnanschlussstelle.

Grundstück:

Das Bewertungsobjekt ist als Reihengrundstück nahezu regelmäßig geschnitten, jedoch unterdurchschnittlich groß.

Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf aufgrund der Süd-Ostausrichtung der Gartenlage ist als durchschnittlich zu werten.

Gebäude:

Das Wohnhaus ist in einer einfachen Bauweise und Architektur ausgeführt.

Die Gebäudegrundrisse und Raumaufteilungen sind kleinteilig gestaltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße und zweckmäßige Wohnnutzung.

Die Nutzungen der durch leichte Trennwände unterteilten Zimmer im Erd- und Obergeschoss werden durch einen Rückbau als verbesserungsfähig angesehen.

Das Objekt weist geringe Raumhöhen auf, wobei insbesondere das Obergeschoss als Wohngeschoss in seiner Nutzbarkeit eingeschränkt ist. Aufgrund der geringen Höhen des Dachgeschosses wird dieses nicht als ausbaufähig eingestuft. Hinsichtlich des Schallschutzes der Gebäudetrennwände gegenüber den Nachbargebäuden muss ein Erwerber davon ausgehen, dass dieser nicht den heutigen Anforderungen entspricht.

Das Gebäude wurde im Rahmen der Instandhaltung modernisiert, wobei ein Erwerber darüber hinaus künftig mit einer Dacherneuerung zu rechnen hat.

Der Ausstattungsstandard ist insgesamt als einfach zu bewerten.

Das Kellergeschoss sowie das nicht ausgebaute Dachgeschoss befinden sich in einem ursprünglichen Zustand.

Außenanlage:

Die Außenanlagen sind durchschnittlich gestaltet. Es besteht jedoch ein vernachlässigter Unterhaltungszustand mit Pfliegerückstau.

Vermietbarkeit:

Nach Beseitigung bestehender Mängel ist eine Vermietung grundsätzlich möglich.

Für das vorliegende Objekt ist künftig vorrangig der Erwerb zum Zwecke der Eigennutzung als Einfamilienhaus zu erwarten.

Verwertbarkeit:

Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt.

Das Verwertungsrisiko wird im Bewertungsfall noch als durchschnittlich eingeschätzt.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

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

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

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

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

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.

Demnach ist das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren auszuschließen. Allerdings wird es als zusätzliches Bewertungsverfahren, als informatorische Ergänzung zum Sachwert, in den Bewertungsgang herangezogen.

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

Im weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) gem. § 7 ImmoWertV 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 Vergleichsverfahren nach den §§ 24, 25 ImmoWertV zu ermitteln.

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

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

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

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

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

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

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

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

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Dremmen
Gemarkungsnummer	4578
Ortsteil	Herb
Bodenrichtwertnummer	16033
Bodenrichtwert	140 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
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 zu verzeichnen.

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

Lage

Die relative Lage des Bewertungsgrundstücks weicht nicht wesentlich gegenüber der Richtwertzone ab.

Grundstückstiefe / -größe

In Abweichung von der dem Richtwertgrundstück zu Grunde zulegende Tiefe von 35 m, ist die mittlere Tiefe des Bewertungsgrundstücke mit ca. 17 m deutlich geringer und die Größe erheblich kleiner. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert des Grundstücks mit kleiner werdender Grundstücksgröße und -tiefe abfällt (vgl. Kleiber, Abb. 28: Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, Empfehlung)¹

Infolgedessen wird sachverständig ein Zuschlag aufgrund der Flächen- und Tiefenanpassung vorgenommen.

Mangels Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg werden Koeffizienten in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Städteregion Aachen für den ehemaligen Kreis Aachen von 1,15 zu Grunde gelegt.

Ausnutzung

Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Die Bebaubarkeit des Grundstücks weicht nicht wesentlich gegenüber dem rechteckigen Richtwertgrundstück ab, so dass keine Anpassung anzubringen ist.

Erschließungsbeitragssituation

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

¹ Wolfgang Kleiber: Kleiber - Wertermittlerportal, Zugriff am 17.5.2025

> Teil IV 6.4.6 Grundstücksgröße, -tiefe und -zuschnitt > 6.4.6.3 Grundstücksgröße

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:	
Dremmen	27	147	157 m ²	
Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:			157 m ²	
Bodenrichtwert			140,00 €/m ²	
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung			0%	0,00 €/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			140,00 €/m ²	
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>			140,00 €/m ²	
Wertanpassung für Lage			0%	0,00 €/m ²
Wertanpassung für Größe			15%	21,00 €/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung			0%	0,00 €/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt			0%	0,00 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :			161,00 €/m ²	
Bodenwert der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei				
157 m ² *			161,00 €/m ² =	25.277 €
Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet			25.300 €	

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Gebäudedaten	Vorderhaus Lageplan Nr. 1	Anbau Lageplan Nr. 2
Gebäudetyp:	Reihenmittelhaus 2 Vollgeschosse, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss	1- geschossig, nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß ImmoWertV, Anl. 4, objektspezifisch	Typ 3.12 zu ca. 46 % Typ 3.32 zu ca. 32 %	Typ 3.23 zu ca. 22 %
Stichtag, Jahr	2025	2025
Baujahr, geschätzt ca.	ca 1945	ca 1970
Tatsächliches Alter zum Stichtag	80 Jahre	55 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre	80 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV, Anlage 2		
im Mittel rd.	25 Jahre	25 Jahre
somit:		
kalkulatorische Verjüngung:	25 Jahre	0 Jahre
theoretisches Alter:	55 Jahre	55 Jahre
theoretisches Baujahr	1970	1970
Wohnfläche (WF)	114 m ²	enthalten
Nutzfläche (NF)		
i.S. von Zubehörflächen	ca. 15 m ²	
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 186 m ²	ca. 51 m ²
Anzahl der Wohnungen insg.	1	
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-	
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-	
Ausbauverhältnis:		
(m ² BGF / m ² Wohn- bzw. Nutzf.)	2,08	
(m ² Wohn- bzw. Nutzf. / m ² BGF)	0,61	

5.5 Sachwertverfahren

5.5.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) sonstiger Anlagen (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

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

5.5.2 vorläufiger Sachwert

Gebäudewerte

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
Reihenmittelhaus mit Anbau
Typ 3.12 zu ca. 46 %,
Typ 3.32 zu ca. 32 %,
Typ 3.23 zu ca. 22 %
- Baujahr (theoretisch): 1970
- Bruttogrundfläche: 237 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17%
Neben- und Regiekosten: 642 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,51
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand I / 2025 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,872
- Regionalfaktor: 1,0
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
237 m² * 642 €/m² * 1,872 * 1,0 = rd. 284.830, - €

- Alterswertminderung, linear
 Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
 Theoretisches Alter: 55 Jahre
 Restnutzungsdauer (RNW) rd. 25 Jahre
 Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $25 / 80 = 0,3125$
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $284.830,- \text{ €} * 0,3125 = \text{ rd. } 89.010,- \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) rd. 89.000,- €

5.5.3 Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend Grundstücksmarktbericht 2025, pauschal 8 % von 89.000,- €

rd. 7.100,- €

5.5.4 Vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	89.000,00 €	73,3%
Außenanlagen gem. Modellparameter		7.100,00 €	5,8%
Bodenwert		25.300,00 €	20,8%
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert		121.400,00 €	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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewiesen.

Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 125.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,25 angegeben.

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

Es wurden bei den Auswertungen 182 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berechnungszeitraum 2024 mit folgenden Eigenschaften zu Grunde gelegt:

- Bodenwertniveau 95 - 320 €/qm, Mittel 207 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,28
- mittleres Baujahr 1972, Stabw. 28 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 39 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 119 m², Stabw. 27m²
- mittlere BGF 255 m², Stabw. 71 m²
- mittlere Grundstücksfläche 416 m², Stabw. 271 m

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt nicht wesentlich von den angegebenen Spannen ab.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 1,22 als angemessen erachtet.: $121.400,- € \cdot 1,22 = 148.108,- €$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	gerundet	148.100,- €
---	-----------------	--------------------

5.6 Ertragswertverfahren

5.6.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Er ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Hinweise zur Ermittlung gibt die ImmoWertV (§§ 27-34).

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen. Nachfolgend kommt aus den Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren, (das sogenannte „zweigleisige Ertragswertverfahren“) zur Anwendung.

5.6.2 Mieten

Tatsächliche Erträge

Das Objekt ist leerstehend.
Es bestehen keine Mieterträge.

Marktüblich erzielbare Erträge

Der marktüblich (nachhaltig) erzielbare Rohertrag wird entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2025 auf der Grundlage des zum Stichtag veröffentlichten Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen ermittelt.

Es wird am Stichtag der aktuelle Mietspiegel der Stadt Heinsberg mit Stand 01.01.2024 zu Grunde gelegt.

Demnach ist die marktüblich erzielbare Miete für das Wertermittlungsobjekt nach Beseitigung der Mängel und Schäden / Reparaturstau wie folgt einzustufen:

Baualtersklasse: 1961 - 1975

Zu Grunde gelegtes Baujahr: 1970 (fiktives Baujahr)

Wohnungsgröße: um 100 m²

Lage: einfache bis mittlere Wohnlage lt. Definition Mietspiegel

Ausstattungsmerkmale: mit Bad / Dusche, Heizung

Mietpreisspanne (Ausschnitt aus Mietspiegel):

um 40 m ² Größe		um 60 m ² Größe		um 80 m ² Größe		um 100 m ² Größe	
mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage	mittlere Wohnlage	gute Wohnlage

Gruppe I Wohnungen in Gebäuden, die bis 1960 bezugsfertig wurden

A	5,30 - 6,20	5,40 - 6,30	5,30 - 6,20	5,40 - 6,30	5,30 - 6,20	5,40 - 6,30	5,20 - 6,20	5,30 - 6,50
B								

Gruppe II Wohnungen in Gebäuden, die von 1961 bis 1975 bezugsfertig wurden

A	5,20 - 6,40	5,30 - 6,50	5,30 - 6,20	5,40 - 6,50	5,30 - 6,30	5,40 - 6,40	5,20 - 6,20	5,30 - 6,50
B								

Einfamilienhauszuschlag: + 10% abhängig vom Einzelfall,

Unter Berücksichtigung aller mietwertrelevanten Faktoren wie Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit wird nach der Beseitigung der Baumängel und Bauschäden eine marktübliche monatliche Netto-Kaltmiete im unteren Preissegment festgestellt. Diese beträgt unter Einbeziehung des Einfamilienhauszuschlags 6,0 €/m² und umfasst die Nutzung des Kellerabstellraums sowie der Hoffläche.

5.6.3 Jahresrohertrag

	Objekt	Wohn- / Nutzfläche (mietwertrelevant) in m ² bzw. Anz. Stpl.	Erträge marktüblich erzielbar (im Mittel) in €/m ²	Rohrertrag je Monat nettokalt	Anteil
A	Wohnhaus LP Nr. 1 / Anbau LP Nr. 2	114	6,00 €	684,00 €	100,0%
Rohrertrag/Monat gesamt				684,00 €	100,0%
Jahresrohertrag				8.208,00 €	

Hinweis: Diese Mietschätzungen ist nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Sie dient der modellkonformen Ertragswertermittlung.

5.6.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Die Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Bewirtschaftungskosten 2025 entsprechend dem Modellansatz der Anl. 3 ImmoWertV (II. BV) :					
Instandhaltungskosten für Wohnflächen	14,00 €/m ²	*	114	m ²	= 1.596,00 €
Verwaltungskosten für Wohnflächen	359,00 €/St	*	1	St	= 359,00 €
Mietausfallwagnis	8.208 €	*	2,00%		= 164,16 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:	25,82% des Rohertrags				2.119,16 €
Jahresrohertrag					8.208,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten					-2.119,16 €
Jahresreinertrag					6.088,84 €

5.6.5 vorläufiger Ertragswert

Jahresreinertrag: 6.089, - €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV):

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt und werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den entsprechenden Reinerträgen von Gutachterausschüssen abgeleitet.

Die Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser werden durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg zum Stichtag mit 1,2 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 und einer Anzahl der Verkaufsfälle von 149 sowie bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 121 +/- 27 m² und einer durchschnittlichen Miete von 6,50 +/- 0,7 €/m² und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren +/- 14 angegeben.

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.275 €/m² +/- 571 €/m².

Der heranzuziehende, objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist ein auf seine Eignung geprüfter und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasster Liegenschaftszinssatz.

Nach der Gewichtung der Risikofaktoren wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Restnutzungsdauer des Objekts, wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,4 % als marktgerecht erachtet.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern und mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren.

Bodenwertverzinsungsbetrag für die der Bebauung zuzurechnenden Bodenfläche (Bauland, eb-frei und abgabefrei):

$$1,4 \% \cdot 25.300,- \text{ €} = \underline{\underline{- 354,- \text{ €}}}$$

Reinertrag der baulichen Anlagen rd. 5.735, - €

Der Vervielfältiger (V) bzw. Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV beträgt 20,97

bei 25 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer (RND) und einem Zinssatz von 1,4 %:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad \text{mit } q = \frac{100 + p}{100}$$

mit p = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer

Objekt	n: RND in Jahre	V Vervielfältiger	Gebäudeertrag	Prozentanteil	Ertragsanteil
A Wohnnutzung (LPNr. 1+2)	25	20,97	5.735,00 €	100,0%	120.263 €
				100,0%	
Gebäudeertragsanteil					120.263 €
zuzüglich dem rentierlichen Bodenwert					25.300 €
Vorläufiger Ertragswert					145.563 €

5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	gerundet	145.600, - €
--	-----------------	---------------------

5.7 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

5.7.1 Gegenüberstellung der vorläufigen Verfahrenswerte

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	148.100,00 €
vorläufiger Ertragswert	145.600,00 €
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Sachwert / vorläufiger Ertragswert	1,02
Verhältnis vorläufiger Ertragswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,98

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. Der zur Veranschaulichung des wirtschaftlichen Handelns ermittelte Ertragswert weist auf die Unwirtschaftlichkeit des Objekts hin.

Vorläufiger Verfahrenswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert	
in Höhe von	rd. 148.100.- €

5.8 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.

5.8.1 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 Wohnhaus und Außenanlagen geschätzt **rd. - 25.000,- €**

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).

5.8.2 Risikoabschlag wegen baurechtlichen Unsicherheiten

Mangels Genehmigungsdokumenten bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Entstehung und der formellen baurechtlichen Legalität des Anbaus.

Für ein diesbezügliches Risiko würde ein verständiger Erwerber eine Wertminderung in Ansatz bringen.

Diese wird unter Berücksichtigung der Marktlage

sachverständig geschätzt mit **rd. - 3.000,- €**

5.8.3 Risikoabschlag aufgrund Heizöllagerung

Mangels Bescheinigungsvorlage über die ordnungsgemäße Installation und Funktionsfähigkeit durch einen zertifizierten Fachbetrieb sowie aufgrund einer ersichtlichen Leckageanzeige der Heizölaufstellungsbehälter ohne Auffangraum bestehen für einen Erwerber Unsicherheiten und ein erhöhter Überprüfungsaufwand.

Diesbezüglich wird ein Risikoabschlag angebracht, der unter Berücksichtigung der Marktakzeptanz erfolgt.

Abschlag sachverständig geschätzt mit **rd. - 1.000,- €**

5.9 Zusammenstellung der Werte

Vorläufiger, marktangepasster Verfahrenswert	148.100 €
Werteinfluss aus 5.8.1 Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungsbedarf	-24.000 €
Werteinfluss aus 5.8.2 Baurechtliche Unsicherheiten	-3.000 €
Werteinfluss aus 5.8.3 Risikoabschlag für Heizöltanks ohne Auffangraum	-1.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ohne Rechte u. Lasten) insgesamt	-28.000 €
Unbelasteter Verfahrenswert (ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen)	120.100 €

6 Ableitung des unbelasteten Verkehrswerts

Ausgangswert ist der v.g. unbelastete Verfahrenswert in Höhe von gerundet 120.000.- €

6.1 Verkehrswert, unbelastet (für das Zwangsversteigerungsverfahren)

**Der unbelastete Verkehrswert für das
mit einem Reihemittelhaus bebaute Grundstück,
Herb 31 in 52525 Heinsberg,
Gemarkung Dremmen, Flur 27, Flurstück 147**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke

jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 15. Mai 2025 festgestellt mit

120.000, - Euro

in Worten: Einhundertzwanzigtausend Euro

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war kein wertrelevantes Zubehör vorhanden bzw. bekannt. Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Wert der Lasten und Beschränkungen nachfolgend gesondert ausgewiesen und dann zu dem Verkehrswert, im belasteten Zustand, nachfolgend zusammengeführt.

7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

7.1 Werteinfluss der Eintragungen im Grundbuch

7.1.1 Grunddienstbarkeit

Regenwasserableitungsrecht zu Gunsten des Nachbargrundstücks, Flurstück 61

lfd. Nr. 1 der Eintragungen, zu Lasten des Bewertungsgrundstücks lt. Grundbucheintragung:
„Grunddienstbarkeit des Inhalts, dass der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Flur 27 Nr. 61 berechtigt ist, das Regenwasser des Hausdachs auf das dienende Grundstück abzuleiten. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. April 1960 eingetragen am 29. Juni 1960 [...] über Blatt 222 [...] hierher übertragen am 13.12.2006 [...].“

Bewertungsgrundlage:

Die diesbezügliche Bewilligungsurkunde führt hierzu im Wesentlichen folgendes aus:

„[...] Herr [...] räumt dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 9, Nr. 207 (heutiges Flurstück 61) das Recht ein das Regenwasser vom Dache des Hauses auf dem Grundstück Flur 9, Nummer 207 auf das Grundstück Flur 9, Nummer 208 abzuleiten. [...]“

Beurteilung:

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit in Form eines Nutzungsrechts für die Ableitung des Regenwassers vom Nachbardach HsNr. 33 über das Bewertungsgrundstück. Diese Nutzung wird tatsächlich über die Dachfläche des Anbaus (LP Nr. 2) in die Fallrohre und Grundleitungen des Bewertungsgrundstücks ausgeführt.

Eine Regelung zur Instandhaltung besteht nicht. Es wird unterstellt, dass der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks diese als „Sowiesokosten“ alleine zu tragen hat.

Kommunale Kostenbeiträge für Niederschlagswässer werden üblicherweise mit dem Berechtigten abgerechnet.

Aufgrund der Grundstücksgröße wird bei der Bestandsbebauung des Bewertungsgrundstücks eine Versickerung nicht möglich sein, so dass künftig weiterhin mit einer Einleitung in den Kanal zu rechnen ist.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Recht nicht beeinträchtigt.

Bei der Ausübung des Rechts ist der Nachteil für das Bewertungsgrundstück im Zusammenhang mit der gemeinschaftlichen Nutzung und der vorhandenen Bebauung unwesentlich.

Dennoch bestehen ein gewisses Risiko sowie eine Grundbuchverschmutzung.

Der Einfluss der Grunddienstbarkeit (Regenwasserableitungsrecht)
auf den Verkehrswert wird geschätzt mit

rd. - 1.000,- €

7.2 Zusammenstellung der Ergebnisse

Verkehrswert, unbelastet	120.000 €
<hr/>	
Werteinfluss aus Rechten und Belastungen:	
Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 1	
Grunddienstbarkeit, Regenwasserableitungsrecht	-1.000 €
<hr/>	
Verkehrswert, belastet	119.000 €

7.3 Verkehrswert, belastet

**Der Verkehrswert für das
mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück,
Herb 31 in 52525 Heinsberg,
Gemarkung Dremmen, Flur 27, Flurstück 147**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem
Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke
mit Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 15. Mai 2025 festgestellt mit

119.000, - Euro

in Worten: Einhundertneunzehntausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.040 €/m² Wohnfläche, im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen aus Verkäufen der Jahre 2022-2024 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 1.820 €/m² Wohnfläche mit Unterkellerung der Baujahre 1950 - 1974)

Dieses Gutachten besteht aus 45 Seiten incl. Deckblatt und 19 Anlagenseiten.
Es wurde in 6 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. Juni 2025



Dipl. Ing. A. Fell

8 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, (www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- 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.
- 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
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraumiäten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 /<https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW: www.flussgebiete.nrw.de, www.uvo.nrw.de
- Geodatenportal Webgis Erftverband: www.erftverband.de/webgis-erftverband/ „Datenlizenz Deutschland – Erftverband – Version 2.0“
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

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-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I.S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2023
- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung – II.BV** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. L S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF-G**, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. mit Stand vom 01.05.2012
- **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 Prüfungsordnung) vom 16.10.2023 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2025**

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