

Kontakt:

Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6

Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de

www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Wohngebäude bebautes Grundstück
in 52538 Selfkant-Hoengen, Kleinwehrhagen 23

Jülich, den 16.12.2025

Aktenzeichen des Auftraggebers
90 K 22/24

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-628



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
145.000,00 EUR

(Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt.)

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	5
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
5.2	Wohngebäude.....	14
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
5.2.5	Raumausstattungen	16
5.3	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	16
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
6.2	Bodenwertermittlung	18
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	18
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	18
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	19
6.2.4	Vergleichskaufpreis aus der Kaufpreissammlung	19
6.2.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	19
6.3	Zubehör.....	20
6.4	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	21
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	22
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	23
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	23
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	25
9	Verzeichnis der Anlagen.....	26

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichts Heinsberg zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher ist/ sind die in Abteilung II des Grundbuches des Bewertungsgrundstücks ggf. eingetragene(n) Belastung(en) nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52).

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Heinsberg zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

Die Angaben zur Beschaffenheit beruhen auf den seitens des Gerichts zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend selbst beschafften Unterlagen und Auskünften, den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung und ggf. der Beschreibung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen.

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand und der Zustand der baulichen Anlagen wurden während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Bauschäden und Baumängeln, über etwaig vorhandene Schadstoffe oder tierische und pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Sollte das Bewertungsgrundstück entsprechend nach den folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird. Die im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ angesetzten Werte sind in dem Maße angesetzt, wie sie ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer bei dem vorhandenen Zustand des Objektes voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Heinsberg vom 09.04.2025, eingegangen am 12.04.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	07.10.2025 in der Zeit von 16:30 bis 16:57 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Dem Sachverständigen wurde der Zugang zur Immobilie und zum Grundstück nicht ermöglicht. Das Grundstück wurde nicht betreten. Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen erfasst werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- ein Auszug aus der Grundakte (Grundbuchamt
Amtsgericht Heinsberg),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und
Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem
Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt
und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts-
und Naturschutzes (Amt für Umwelt und
Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung
(Amt für Bauen und Wohnen, Kreisverwaltung
Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für
Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen
Situation, aus der Denkmalliste und zur Verfügbarkeit
einer Bauakte bzw. Einsicht in die Bauakte (Amt für
Finanzen und Bauwesen, Fachbereich Bauverwaltung
Gemeinde Selfkant),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und
bauplanungsrechtlichen Situation
(www.bauleitplanung.nrw/karte bzw. www.o-sp.de/selfkant und ggf. ergänzend Amt für Finanzen
und Bauwesen, Fachbereich Bauverwaltung
Gemeinde Selfkant),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung
(Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und
Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen
(www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.die-versicherer.de),
- eine Übersichts- und eine Regionalkarte
(www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass
(www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis
herangezogen.

1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks. Es liegt an der Ortsdurchgangsstraße im Ortsteil Kleinwehrhagen des Gemeindegebietes von Selfkant. Die Grundstücksfläche beträgt 1.462 m² bei einer mittleren Tiefe von rund 37 m. Das Wohnhaus wurde in 1994 errichtet. Hierzu wurden drei Wohncontainer auf Streifenfundamenten zusammengestellt, mit einer zweischaligen Außenwand (verklankert) umbaut und einem Walmdach mit Bitumenwellplatten überdeckt. Entsprechend der in der Bauakte enthaltenen Grundrisspläne verfügt das Wohnhaus über drei Zimmer, Küche, Windfang, Gäste-WC und Bad sowie einen von außen zugänglichen Abstellraum mit einer Wohnfläche von rund 89 m². Über das Ausbau- und Ausstattungsniveau kann aufgrund des rein als Außenbesichtigung stattgefunden Ortstermins und der stark eingeschränkten Einblickmöglichkeiten keine Aussage getroffen werden. Dem äußeren Anschein nach ist der Bau- und Unterhaltungszustand desolat. Die für die Wiederherstellung der Bewohnbarkeit aufzuwendenden Kosten für Instandsetzung und Modernisierung stehen vermutlich in einem wirtschaftlichen Missverhältnis zum erreichbaren Nutzen bzw. der sich ergebenden Wohnqualität. Die erforderlichen Arbeiten werden den Wert der fiktiv sanierten Immobilie vermutlich übersteigen. Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher eine Sanierung des Wohnhauses nicht sinnvoll.

Die nicht vom Wohnhaus in Anspruch genommene Grundstücksfläche wird als Abstellplatz für zwei aneinandergestellte Mobilheime, Fahrzeuge und Schaustellerbuden genutzt.

Um das Grundstück insgesamt einer wirtschaftlichen Folgenutzung zuführen zu können, wären die baulichen Anlagen abzubauen und das Grundstück frei zu räumen.

Objektadresse:

52538 Selfkant-Hoengen, Kleinwehrhagen 23

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Hoengen, Blatt 1454, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Höngen, Flur 9, Flurstück 127
(1.462 m² Grundstücksfläche)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Heinsberg
Schaffhausener Straße 47
52525 Heinsberg

Eigentümer/ Bewohner:

anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Selfkant-Hoengen
Kaufkraftindex:	93,4 (2025, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,9 % (Oktober 2025) zum Vergleich NRW: 7,7 % Deutschland: 6,2 %

Der Kreis Heinsberg ist mit der in die Niederlande hineinragenden Gemeinde Selfkant der westlichste Landkreis Deutschlands. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch mittelgroße Städte geprägt. Die beiden größten Städte sind Erkelenz (rund 45.314 Einwohner Stand 31.12.2024) und Heinsberg (rund 43.163 Einwohner Stand 31.12.2024). Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 20.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst.

Die Gemeinde Selfkant liegt im ländlichen Umfeld, am westlichen Rand des Kreises Heinsberg und verfügt über 10.786 Einwohner (Stand: 31.12.2024). Die gemeinsame Grenze mit den Niederlanden ist 27 km lang, sodass entsprechender grenzüberschreitender Waren- und Personalverkehr besteht. Sie besitzt eine vergleichsweise mittelmäßige bis gute Infrastruktur. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt- und Förderschule sowie ärztliche Facharztpraxen. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die B56, N276 (NL) und N297 (NL) sowie die Autobahnanschlüsse auf die A 46 und A 2 (NL) in ca. 13 bis 19 km Entfernung.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im ostwärts der Gemeinde Selfkant gelegen Ortsteil Kleinwehrrhagen. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Gangelt.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 90 m entfernt. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 14 km entfernten Autobahnzubringer Heinsberg. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 1,8 km entfernt.

Die Straße Kleinwehrrhagen, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Ortsdurchfahrtsstraße (Kreisstraße K15) mit Asphaltdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung und Hofstellen geprägt. Das Umgebungsbild ist normal gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße und Durchfahrtsverkehr geringen Aufkommens. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

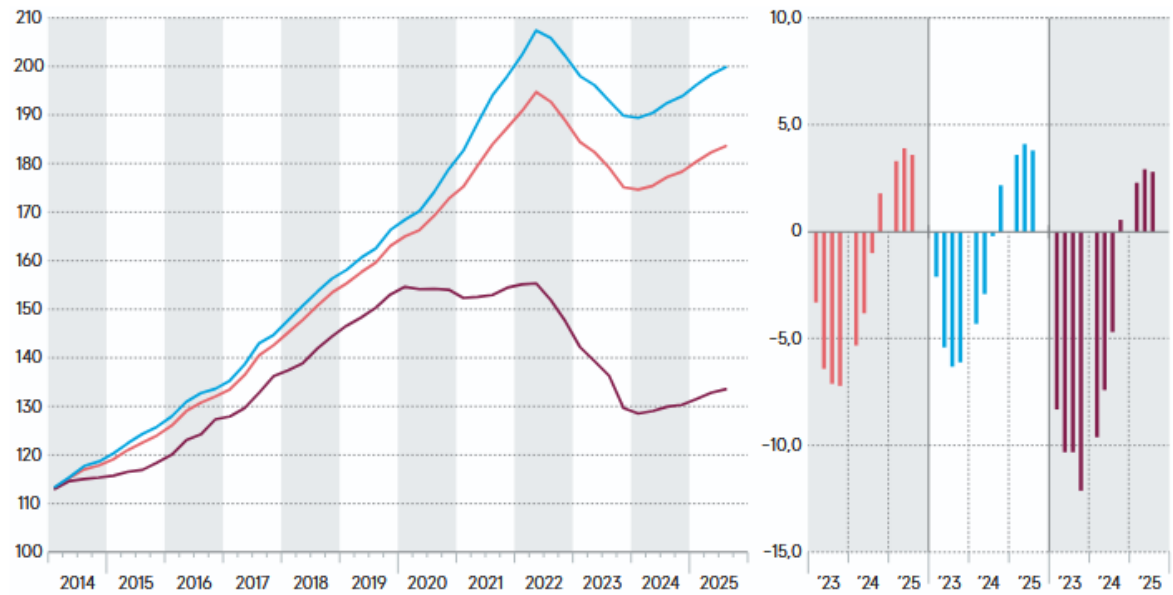
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahr 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.620 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. + 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 665,3 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 21,1 % gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2024 wurden insgesamt 716 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 817 Kauffällen um 12,4 % gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 309 auf Vorjahresniveau (313 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 10,4 % auf rd. 37,1 Millionen Euro. Es wurden 20 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 7 Kauffällen bei einem Umsatzplus von 263,2 % auf 30,8 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 18,1 % auf 241 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 35,0 auf 44,8 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahr 2024 wurden insgesamt 1.488 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9,1 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.410 Kauffälle, der Umsatz 390,0 Millionen Euro, was einem Umsatzplus um 45,0 Millionen Euro entspricht. 78 Mehrfamilienhäuser wurden 2024 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 43,0 Millionen Euro, was sowohl anzahl- als auch umsatzmäßig dem Vorjahr entspricht.
- Wohnungs-/Teileigentum
2024 wechselten 354 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 56,1 Millionen Euro um 6,6 Millionen Euro (+13,1 %) über dem des Vorjahres.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q3.2025

Im dritten Quartal 2025 setzte sich die Stabilisierung am deutschen Immobilienmarkt fort. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal und erreichte 182,4 Punkte. Gegenüber dem zum zweiten Quartal 2025 betrug das Plus 0,7 %. Die Preise von Wohnimmobilien legten im Jahresvergleich um 3,8 % zu. Gegenüber dem direkten Vorquartal erhöhte sich der Index um 0,8 %. Die Preise für Mehrfamilienhäuser legten mit + 5,2 % auf Jahressicht erneut kräftiger zu als die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum (+ 2,4 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnsegment nahmen im selben Zeitraum um 3,7 % zu, während die Renditen, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, um 1,4 % zurückgingen. Auch die Gewerbeimmobilien verteuerten sich im dritten Quartal 2025: Auf Jahressicht stiegen sie um 2,8 %, auf Quartalssicht um 0,5 %. Büroimmobilien verzeichneten dabei mit 3,0 % zum Vorjahresquartal einen stärkeren Preisanstieg als Einzelhandelsobjekte (+ 2,2 %). Während die Neuvertragsmieten bei Büros im Jahresvergleich um 3,2 % und bei Einzelhandelsimmobilien um 1,9 % zunahmen, blieben die Renditen beider Segmente weitgehend stabil.

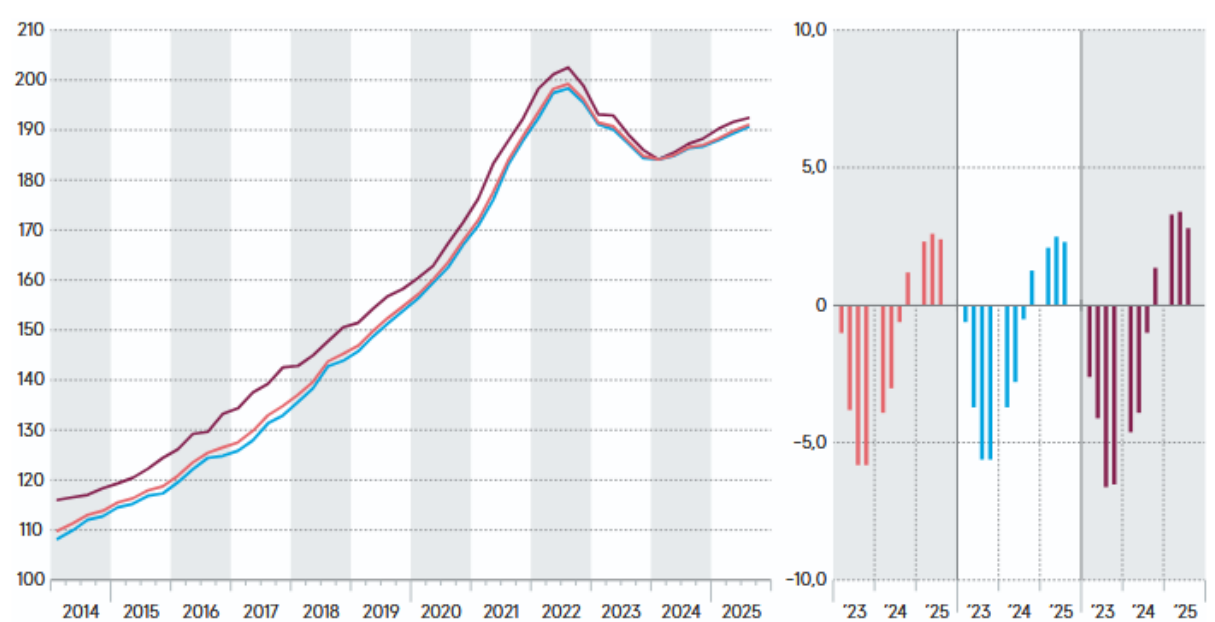
Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	ungleichmäßige Grundstücksform Straßenfront: ca. 38 m mittlere Tiefe: ca. 37 m Grundstücksgröße: 1.462 m ²																												
Topografie:	eben																												
Grenzverhältnisse, Überbauten:	keine Überbauten																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Straße Kleinwehrhagen zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwassernetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vermutlich vorhanden																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 17.04.2025. Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <table> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Methanausgasung</td><td></td></tr> <tr> <td> Punktuell:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> flächenhaft:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Karst</td><td></td></tr> <tr> <td> Erdfall:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td><td>Zone 3</td></tr> </table>	bergbaubedingter Tagesbruch:	nein	verlassene Tagesöffnungen:	nein	oberflächennaher Bergbau belegt:	nein	tagesnaher Bergbau möglich:	nein	Methanausgasung		Punktuell:	nein	flächenhaft:	nein	Karst		Erdfall:	nein	Subrosionssenke:	nein	Karstgebiet:	nein	Gasaustritt mit Bohrungen:	nein	Seismisch aktive Störung:	nein	Erdbebengefährdung	Zone 3
bergbaubedingter Tagesbruch:	nein																												
verlassene Tagesöffnungen:	nein																												
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein																												
tagesnaher Bergbau möglich:	nein																												
Methanausgasung																													
Punktuell:	nein																												
flächenhaft:	nein																												
Karst																													
Erdfall:	nein																												
Subrosionssenke:	nein																												
Karstgebiet:	nein																												
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein																												
Seismisch aktive Störung:	nein																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Höngen 4“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Höngen 4“ ist die RWE Power AG, Essen. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. [...] Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.*“

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, „*dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.*“

Anmerkung:

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

4 rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch den Eigentümer genutzt. Zur Objektadresse besteht kein Eintrag zu einem Gewerbebetrieb. Ob die Abstellnutzung einem Gewerbebetrieb zuzuordnen ist, konnte nicht ermittelt werden.
Miet-/Pachtverträge:	Ob zum Zeitpunkt des Ortstermins Erträge aus dem Bewertungsobjekt erzielt wurden, ist nicht bekannt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Entsprechend der Darstellung der Ortslagensatzung Kleinwehrrhagen liegt der südliche Grundstücksteil bis zu einer Tiefe von rd. 25 m innerhalb der Ortslage Kleinwehrrhagen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der nördliche Grundstücksteil ab dieser Tiefe liegt im Außenbereich, sodass die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Der Flächennutzungsplan stellt den vorderen Bereich des Grundstücks als gemischte Baufläche dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung befindet sich der nördliche Grundstücksteil im Landschaftsschutzgebiet. Die gegebenen Auflagen sind unter der Ziffer 2.4-50 des Landschaftsplanes II/5 „Selfkant“ dargestellt. Die Nutzbarkeit des betroffenen Grundstücksteils ist hierdurch kaum eingeschränkt. Es ist lediglich der vorhandene Gehölzbestand (hier: Hecken) zu pflegen und zu erhalten. Die als gering einzustufende Nutzungseinschränkung des betroffenen Grundstücksteils wird im Rahmen der Bodenwertermittlung berücksichtigt. Ein zusätzlicher Werteeinfluss ist der vorliegenden Eintragung nicht beizumessen.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.

Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.
Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung (und Fertigstellungsbescheinigung) zu den Bauvorhaben „Aufstellung von 3 Wohncontainern zu einer Wohneinheit mit allseitiger Verblendung und Errichtung eines Metallzaunes entlang der öffentlichen Verkehrsfläche“ aus 1994 und „Errichtung von Standplätzen für Requisiten-Fahrzeuge“ aus 2010 (Fertigstellungsbescheinigung aus 2018). Eine Prüfung der Übereinstimmung der realisierten Vorhaben mit den ggf. vorhandenen Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.04.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragungen: - „<i>Grunddienstbarkeit (Benutzungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Höngen, Flur 9, Nr. 66, derzeit eingetragen in Hoengen Blatt 0438 und für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Hoengen Flur 9, Nr. 20, derzeit eingetragen in Hoengen Blatt 1164. Eingegeben unter Bezug auf die Bewilligung vom 06. April 1992 am 30. Dezember 1992 in Blatt 1360, mit dem belasteten Grundstück Nr. 1 hierher übertragen am 04. März 1994.</i>“ - „<i>Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (90 K 22/24). Eingegeben am 28.11.2024.</i>“
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Hoengen, Blatt 1454 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeindeverwaltung nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Altlasten:

Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die beschafften Informationen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. im Rahmen der Ortsbesichtigung möglich war. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Ausführungen im Ortstermin bzw. auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, elektrische Anlagen, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird, wenn nicht anders beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

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

5.2 Wohngebäude

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss 120 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1994 drei Zimmer, Küche, Windfang, Gäste-WC und Bad (89 m ² Wohnfläche)
Umnutzungen/ Modernisierung in den seit dem Baujahr:	keine erkennbar
Energieausweis:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor nicht.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.

energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist gemäß den Angaben in der Bauakte und der Inaugenscheinnahme von außen als einfach zu bezeichnen (Heizungsanlage nicht erkennbar, Fenster aus den 1994, wärmegeämmte Fassade, Dämmung der Dachflächen keine Angaben und nicht erkennbar).
Nachrüstpflichten:	Die eventuell nicht wärmegeämmten Dachflächen wären bei weitergehender Nutzung entsprechend der im GEG genannten Nachrüstpflichten zu dämmen.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	nicht erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist desolat. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel an den von außen sichtbaren Bauteilen festgestellt: - Beschädigungen mit Fehlstellen an der Dacheindeckung - Auffeuchtung von Holzbauteilen des Dachstuhls - Beschädigungen an Fenstern und Hauseingangstüre - fehlende Einfügung der Klinkerschale - zumindest teilweise fehlende Außenfensterbänke - Entsorgungsbedarf von Altinventar

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	modular/ massiv
Wände:	Containeraußenwände mit Hartschaumkern und beidseitiger Hartfaserverkleidung, außen zusätzlich zweischalige Mauer aus HBL-Steinmauerwerk Fassade zweischalig mit Kerndämmung und Klinkersteinverblender
Geschossdecken:	keine
Treppen:	keine
Dach:	Walmdach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einer Bitumenwellplatte ohne Dachrinnen und Regenfallrohre
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Heizung-, und Sanitärinstallation und sonstige technische Installation:	nicht erkennbar
---	-----------------

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage der Pläne aus der beschafften Bauakte erstellt. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV).

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>
Wohn- und Esszimmer	25,20 m ²
Küche	13,44 m ²
Elternschlafzimmer	15,30 m ²
Kinderschlafzimmer	10,13 m ²
Badezimmer	10,53 m ²
Flur	10,75 m ²
Gäste-WC	1,40 m ²
Windfang	1,98 m ²
gesamt	88,73 m ²
rund	89,00 m ²

5.2.5 Raumausstattungen

Informationen zur Raumausstattung liegen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vor. Von der Straße war keine Einsicht in die Innenräume möglich. Die Fenster auf der straßenzugewandten Seite bestehen augenscheinlich aus Kunststoff oder Aluminium mit einer Zweischeibenisolierverglasung.

5.3 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Das Bewertungsgrundstück ist straßenseitig mit einem Metallzaun mit Sichtschutzeinlage, ansonsten insgesamt mit Hecken und Sträuchern und eingefriedet. Die Zufahrt erfolgt über ein ca. 8 m langes Metallrolltor, der Zugang zusätzlich über ein Durchgangstor. Das Grundstück ist insgesamt mit einer Wiese bewachsen bzw. bekiest. Nicht bebaute Flächen werden zu Abstellzwecken von einem Mobilwohnheim mit Vorbau, Wohnwagen, Überseecontainer, mehreren Fahrzeugen und Schaustellerbuden genutzt. Es besteht Entsorgungsbedarf von gelagertem Sperrmüll. Die Außenanlage befindet sich in einem mäßig gepflegten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Gebäudebestand bebaut, der im derzeitigen Zustand nicht wohnbaulich nutzbar ist. Um die baulichen Anlagen nutzen zu können, wären erhebliche Aufwendungen zur Sanierung/ Modernisierung erforderlich. Diese stehen im Missverhältnis zu der sich ergebenden wirtschaftlichen Nutzungsfähigkeit. Das Bewertungsgrundstück stellt somit ein Liquidationsobjekt dar, welches alsbald zur Freilegung ansteht (§8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021). Nach dem Abbruch der baulichen Anlagen und der Freilegung des gesamten Grundstücks steht ein bebaubares Grundstück für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung. Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks ist daher grundsätzlich mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen zu ermitteln.

Der Vergleichswert (§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) kann als reines Vergleichskaufpreisverfahren, bei dem ein Vergleich direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt wird, angewendet werden. Alternativ werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit bezogen - zumeist die Maßeinheit EUR/ m² Grundstücksfläche. Die Wertermittlung erfolgt anschließend auf Grundlage dieser Kaufpreisauswertungen.

Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartigkeit ist beispielsweise auf die Lage, Art und das Maß der Nutzung zu beziehen. Abweichungen wertbeeinflussender Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Bewertungsgrundstück sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weichen die den Vergleichsgrundstücken zugrundeliegende allgemeine Wertverhältnisse von denjenigen des Wertermittlungsstichtages ab, so sind vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten heranzuziehen.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 ImmoWertV 2021). 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.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Bewertungsobjekt, der ggf. in das Sach- und Ertragswertverfahren an geeigneter Stelle einfließt, wird mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

Neben oder anstelle solchen/r Vergleichspreise(n) kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

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

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

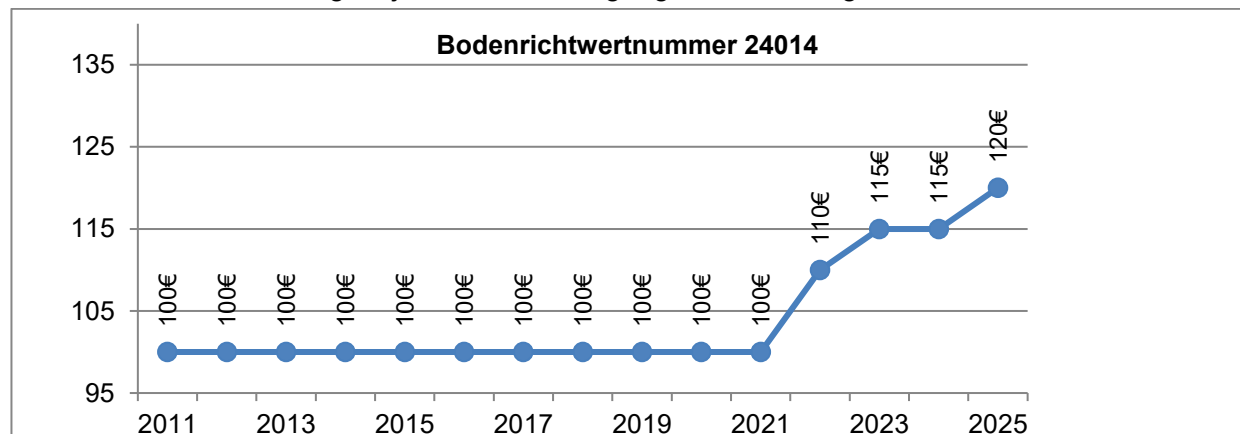
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 120,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Selfkant
Ortsteil	Kleinwehrrhagen
Bodenrichtwertnummer	24014
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
mittlere Grundstückstiefe	37 m
Grundstücksfläche	1.462 m ²

6.2.4 Vergleichskaufpreis aus der Kaufpreissammlung

Entsprechend einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim diese führenden zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg erfolgten im Zeitraum 2023 bis Juni 2025 kreisweit 51 Verkäufe von Baugrundstücken, die mit einem abbruchreifen Gebäudebestand versehen waren. Die Grundstücke wurden jeweils mit der Absicht der Freiräumung des Grundstücks und der Errichtung von Neubauten erworben. Die Preisspanne, innerhalb derer Veräußerungen erfolgten, ist groß. Es wird zu Preisen 38 % unter Bodenrichtwertniveau aber auch deutlich darüber bis zum 2,5-fachen des Bodenrichtwertes veräußert. Die Stichprobe ist wenig homogen, signifikante Anpassungen sind nur schwer ableitbar. Im Mittel wird unter Berücksichtigung von Hinterlandflächen und zu berücksichtigenden Abbruchkosten über alle Kaufpreise das 1,28-fache des Bodenrichtwerts bezahlt. Auf das Bewertungsobjektes ist dies, aufgrund der Größe, des Zuschnitts und der Lage nicht übertragbar.

6.2.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsobjektes erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2). Hinterland reicht bis 25 m hinter Vorderland.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen unter Berücksichtigung der gegebenen Tiefe und der Lage um Landschaftsschutzgebiet mit einem Wertanteil von 10 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-15% in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) bewertet. Der relative Bodenwertansatz von Hinterlandflächen wird modellbedingt (Auswertemodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg) auf ganze Euro gerundet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der durchschnittlichen Dynamik der letzten fünf Jahre.

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

Die für den Abbruch des Wohnhauses und die Freiräumung des Grundstücks aufzuwendenden Kosten wurden auf der Grundlage von Erfahrungswerten geschätzt. Die Kalkulation erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können somit von den angesetzten abweichen.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 120,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	07.10.2025	× 1,03
Art der Nutzung	MD	M	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 123,60 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 123,60 EUR/m²

II. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer b/a-freier Bodenwert (Vorderland)	= 123,60 EUR/m²
Fläche (Vorderland)	× 1.347 m²
b/a-freier Bodenwert (Vorderland)	= 166.489,20 EUR
relativer b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	= 12,00 EUR/m²
Fläche (Hinterland)	× 115 m²
b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	= 1.380,00 EUR
Abbruchkosten baulicher Anlagen und Entsorgungskosten Sperrmüll	- 28.000,00 EUR
Zeitwert Zaunanlage inkl. Tore	+ 5.000,00 EUR
b/a-freier Bodenwert	= 144.869,20 EUR

6.3 Zubehör

Es sind bewegliche Sachen auf dem Grundstück vorhanden, die als Zubehör im Sinne des § 97 BGB einzustufen sind und deren Wert nicht im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt wurde. (Hinweis: Eine abschließende, rechtlich verbindliche Prüfung der Tatbestandsmerkmale ist vorliegend nicht erfolgt.)

Deren Zeitwerte wurden unter Würdigung aller Verhältnisse wie folgt frei geschätzt:

- Mobilheim (beige): 7.000,-- EUR
- Vorbau blau (vermutlich umgebauter Seecontainer): 2.500,-- EUR
- Seecontainer (weiß): 1.500,-- EUR

6.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt 6.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohngebäude bebaute Grundstück in
52538 Selfkant-Hoengen, Kleinwehrhagen 23

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hoengen	1454	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Höngen	9	127	1462 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.10.2025 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

145.000,00 EUR

in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 16.12.2025



Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 S. 225)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172)

BBodSchG

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212)

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

LPIG:

Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) – zur Kenntnis genommen von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

KAGB:

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGBl. S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBI. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBI. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

DIN 276

DIN 276 – 1:2006-11 „Kosten im Bauwesen –Teil 1: Hochbau“ (Ausgabe November 2011)

DIN 277:

DIN 277 - 2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ (Ausgabe August 2021)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2024 Neubau, statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart, 2024
- [8] Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in den Wertermittlungsverfahren
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Katasterkarte
- Anlage 5: Grundriss, Schnitt
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV 2021)

Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, jährlich festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und sind auf die Eigenschaften eines definierten Bodenrichtwertgrundstücks bestimmt.

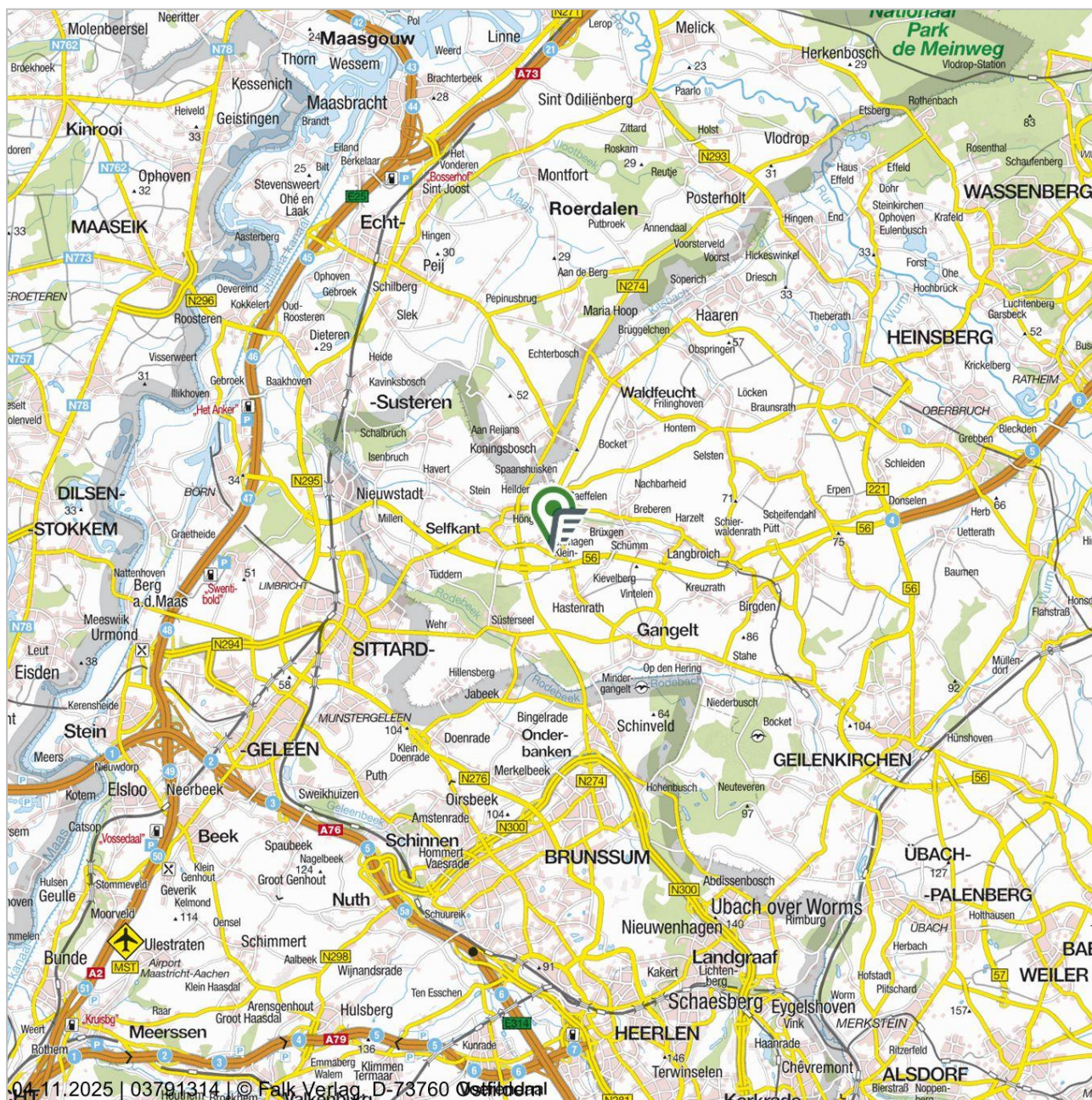
Bodenrichtwertgrundstück (§§ 13 und 16 ImmoWertV 2021)

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt. Es weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Das Bodenrichtwertgrundstück ist in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen (Entwicklungszustand, Art der Nutzung und ggf. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe) bestimmt.

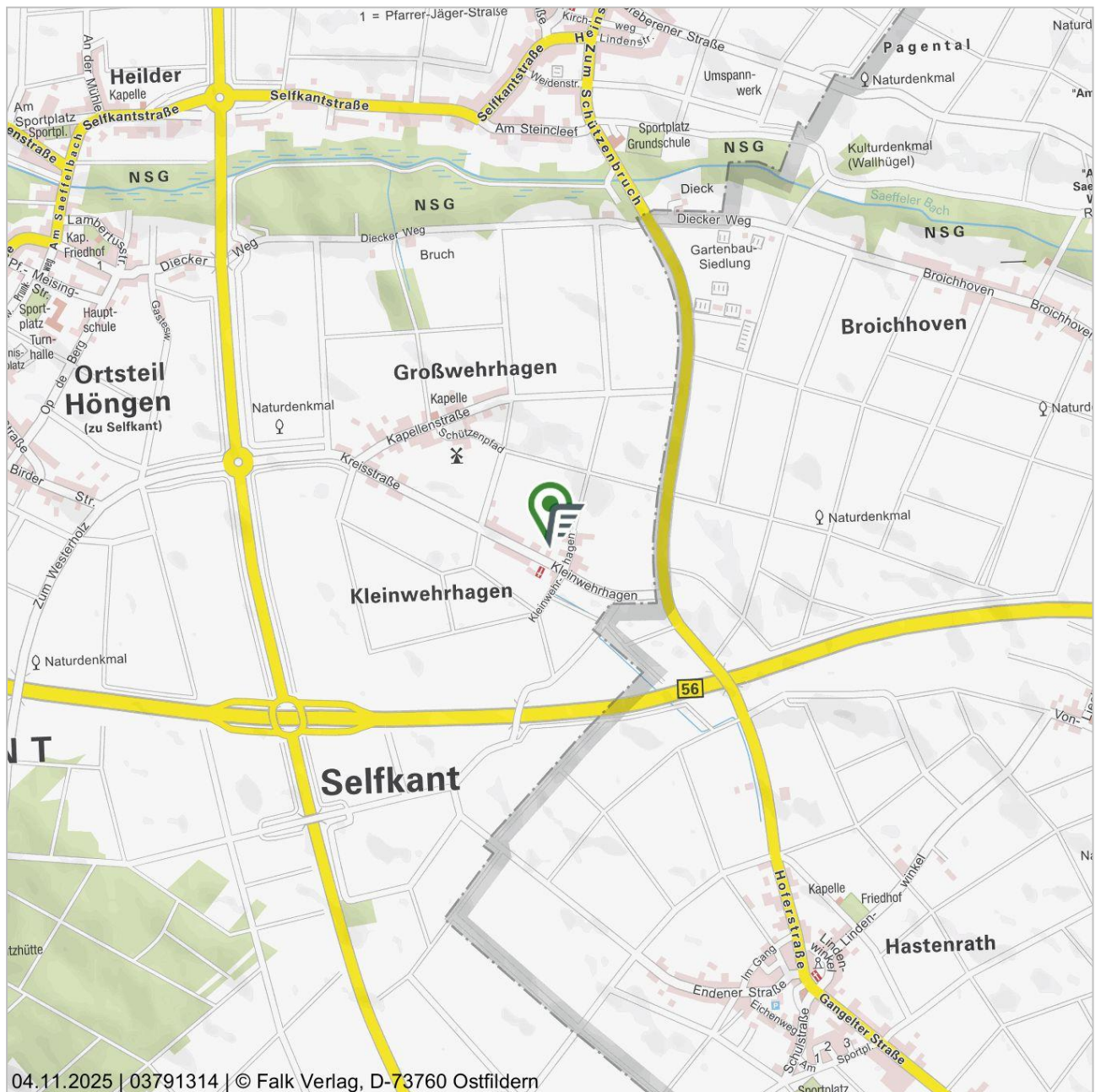
Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV 2021)

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Sie ist abgegrenzt und stellt lagebedingte Wertunterschiede, für die der Bodenrichtwert gelten soll, dar.

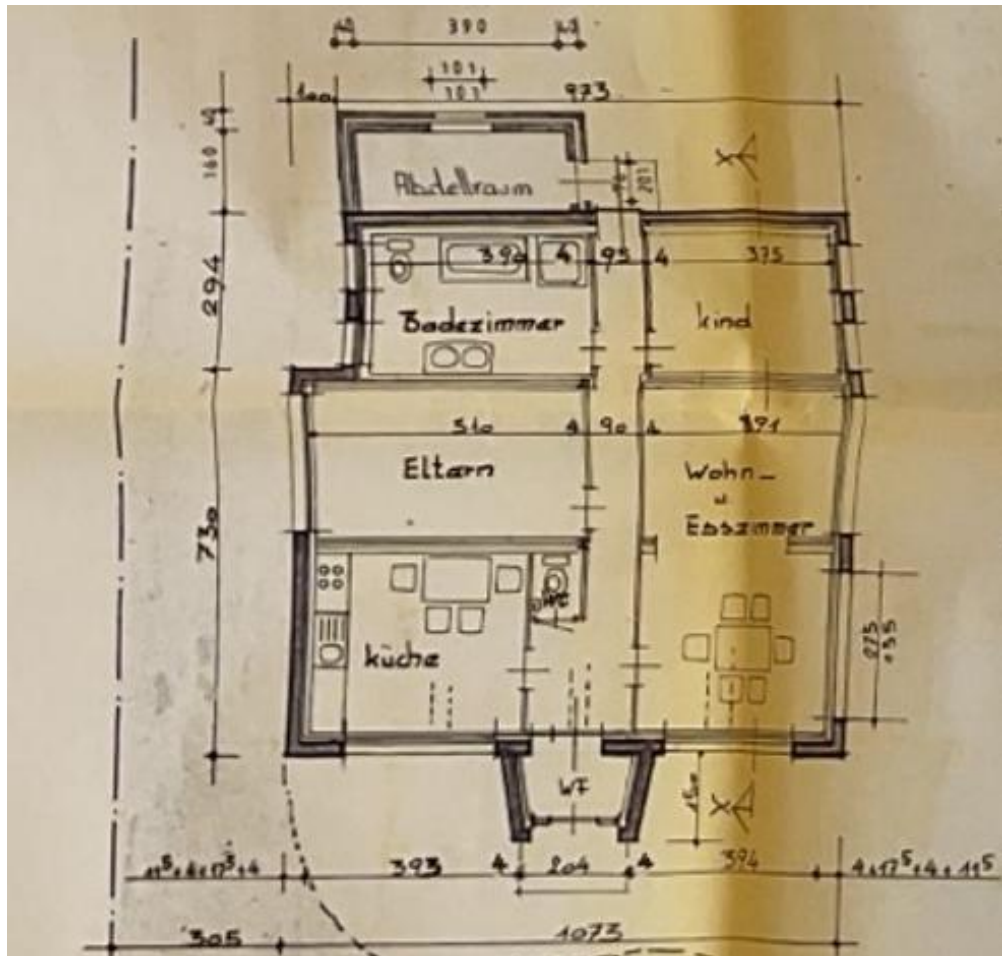
Anlage 2: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 3: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 5: Grundriss, Schnitt



Zeichnung 1: Grundriss Erdgeschoss



Zeichnung 2: Gebäudeschnitt