Dammers Immobilienbewertung
Bornstraße 22
D-52428 Jülich

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 die Verkehrswerte (Marktwerte)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit

Wohnhaus mit Anbauten, Scheune und Schuppen
sowie das unbebaute Wegegrundstück in
52538 Selfkant-Höngen, Birder Straße 81

Jülich, den 21.01.2025

Aktenzeichen des Auftraggebers
90 K 28/24

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-640

Die Verkehrswerte der Grundstücke
werden zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben wie folgt
ermittelt

Flurstück 180 (bebautes Grundstück)	Flurstück 179 (Gehweg)
rd. 436.000,00 EUR	rd. 50,00 EUR

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 13 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 ... 6

2 Lage- und Marktbeschreibung ... 7
2.1 Lagemerkmale ... 7
2.1.1 Makrolage ... 7
2.1.2 Mikrolage ... 7
2.1.3 Immobilienmarkt ... 8

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens ... 10

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung ... 12

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen ... 15
5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung ... 15
5.2 Wohnhaus mit Anbauten ... 15
5.2.1 Allgemeine Beschreibung ... 15
5.2.2 Gebäudekonstruktion ... 16
5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung ... 17
5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung ... 17
5.2.5 Raumausstattungen ... 17
5.3 Scheune ... 18
5.4 Schuppen ... 18
5.5 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ... 19

6 Ermittlung des Verkehrswerts ... 20
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung ... 20
6.2 Bodenwertermittlung ... 21
6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021 ... 21
6.2.2 Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks ... 21
6.2.3 Beschreibung der Bewertungsteilgrundstücke ... 23
6.2.4 Bodenwertermittlung der Bewertungsteilgrundstücke ... 23
6.3 Sachwertermittlung ... 25
6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 ... 25
6.3.2 Sachwertberechnung Flurstück 180 ... 26
6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung ... 28
6.4 Ertragswertermittlung ... 32
6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021 ... 32
6.4.2 Ertragswertberechnung Flurstück 180 ... 33
6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung ... 34
6.5 Zubehör ... 36
6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen ... 36
6.6.1 Verkehrswerte ... 37

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung ... 38

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software ... 39
8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung ... 39
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur ... 41

9 Verzeichnis der Anlagen ... 42

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

Das Gesamtbewertungsgrundstück, bestehend aus den Flurstücken 179, 180, ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Heinsberg zum aktuellen Stichtag zu bewerten. Die Aufteilung in Teilgrundstücke erfolgt entsprechend der katastermäßigen Aufteilung auf Flurstückebene und ist den Eigenheiten der Zwangsversteigerung geschuldet.

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.

Sollten die Bewertungsteilgrundstücke 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 30.07.2025, eingegangen am 06.08.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	19.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	19.11.2025 in der Zeit von 14:45 Uhr bis 15:35 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Besonderheiten im Ortstermin:	Der Zugang zur Immobilie wurde dem Sachverständigen zum anberaumten Termin nicht ermöglicht. Das Bewertungsobjekt wurde lediglich von außen in Augenschein genommen. Das Grundstück wurde nicht betreten.

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung – ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber bzw. 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 (Sozialamt Stadt Heinsberg), – eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg), – eine Auskunft aus der Denkmalliste (Schul-, Kultur- und Sportamt Stadt Heinsberg), – eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zur Verfügbarkeit einer Bauakte bzw. Einsicht in die Bauakte (Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg, Gemeindeverwaltung Selfkant), – eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (www.bauleitplanung.nrw/karte bzw. www.o-sp.de/heinsberg ggf. ergänzend Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg), – 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), – der Mietspiegel für das Stadtgebiet Heinsberg und das Gemeindegebiet Gangelt, – Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und – Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des Bewertungsobjektes:

Das Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken. Es liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteils Höngen im Gemeindegebiet Selfkant. Der Grundstückszuschnitt ist L-förmig bei einer Gesamtfläche von 6.386 m² und einer Tiefe von rund 142 m.

Für die vorliegende Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß eine Aufteilung auf Flurstückebene. Diese ergibt sich wie folgt:

a) Flurstück 180

Das Flurstück 180 ist mit einem Wohnhaus mit angebauten, Scheune und Schuppen bebaut. An die baulichen Anlagen schließt sich ab einer Grundstückstiefe von 42 m eine Wiesen-/ Weidefläche an. Zum Zeitpunkt des Ortstermins grasten hier zwei Ponys. Das Wohnhaus mit Anbauten ist insgesamt teilunterkellert und ein- bis zweigeschossig mit vermutlich nicht ausgebautem Dachgeschoss errichtet. Die Scheune stellt sich eingeschossig und vermutlich mit teilweiser Zwischendecke dar. Die Grundstücksfläche beträgt 6.379 m².

Das Wohnhaus mit Anbau und Scheune wurde vermutlich in den 1930er Jahren errichtet, vermutlich in den 1970er Jahren wurde ein eingeschossiger Anbau und der Schuppen hinzugefügt. Das Wohnhaus mit Anbauten verfügt entsprechend der Grundrisszeichnungen in der Bauakte über fünf Zimmer, Küche, Diele, Flur und Badezimmer mit einer Wohnfläche von rund 124 m². Die entsprechend der enthaltenen Unterlagen geplante Erweiterung durch Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken wurde augenscheinlich nicht realisiert. Entsprechend bietet die Scheune (rückwärtig zur Hälfte offen) rund 220 m² erdgeschossige Abstell-/ Lagerflächen. Unter Umständen ist ca. die Hälfte der Scheune auch als Stall zur Pferde-/ Ponyhaltung genutzt/ nutzbar.

Ob die Aufteilung der baulichen Anlagen tatsächlich den Darstellungen der Grundrisspläne aus der Bauakte entspricht und welchen Standard die Ausstattungen haben, kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und den nicht bzw. nur eingeschränkt vorhandenen Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen keine Aussage getroffen werden. Augenscheinlich waren an den einsehbaren baulichen Anlagen zum Ortstermin keine Bauschäden oder -mängel erkennbar. Die Außenanlagen wiesen einen gepflegten Zustand auf.

b) Flurstück 179

Das Flurstück 179 ist unbebaut, 7 m² groß und stellt sich in der Örtlichkeit als Gehweg zur erschließenden Birder Straße dar. Es ist im ostwärtigen Bereich dem Flurstück 180 vorgelagert.

Objektadresse:	52538 Selfkant-Höngen, Birder Straße 81
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Höngen, Blatt 4025, lfd. Nr. 2, 3
Katasterangaben:	Gemarkung Höngen, Flur 2 Flurstück 179, 7 m^2 Grundstücksfläche Flurstück 180, 6.379 m^2 Grundstücksfläche

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Straße 47 52525 Heinsberg
Eigentümer:	anonymisiert
Bewohner:	anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Selfkant
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 Bundestraßen 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 Einkaufmöglichkeiten 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 Gesamtbewertungsobjekt liegt im Ortsteil Höngen des Gemeindegebiets Selfkant. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortsteil Tüddern.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 260 m entfernt. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 16 km entfernten Autobahnzubringer Heinsberg. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 1 km entfernt.

Die Birder Straße, an der das Gesamtbewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Asphaltdecke dar. Sie ist von offener Wohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind 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.

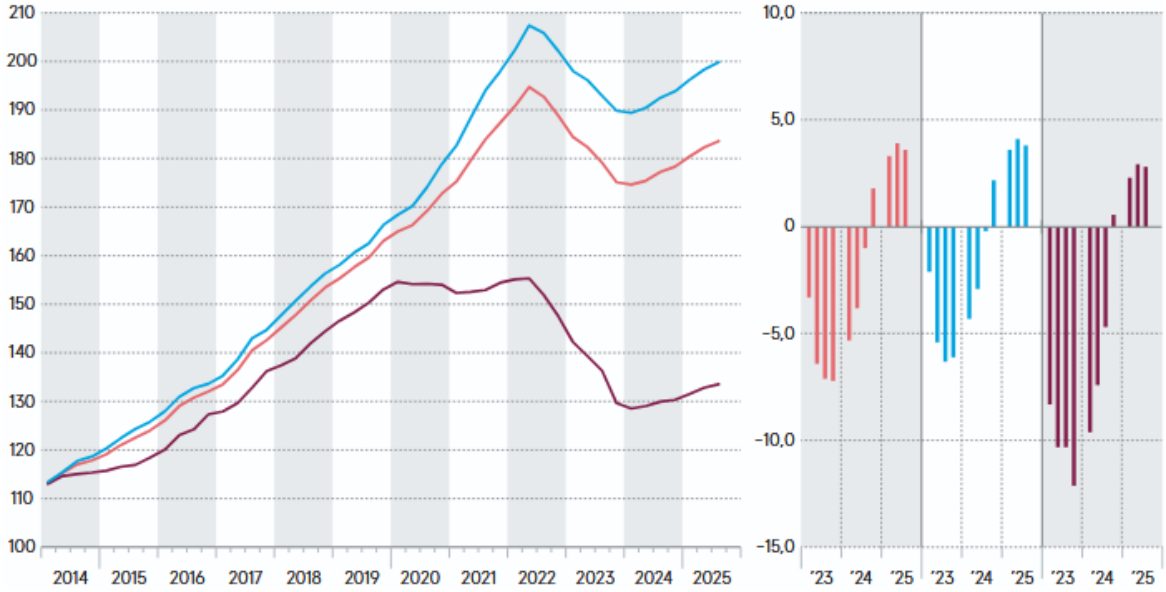
Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q3.2025

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 %

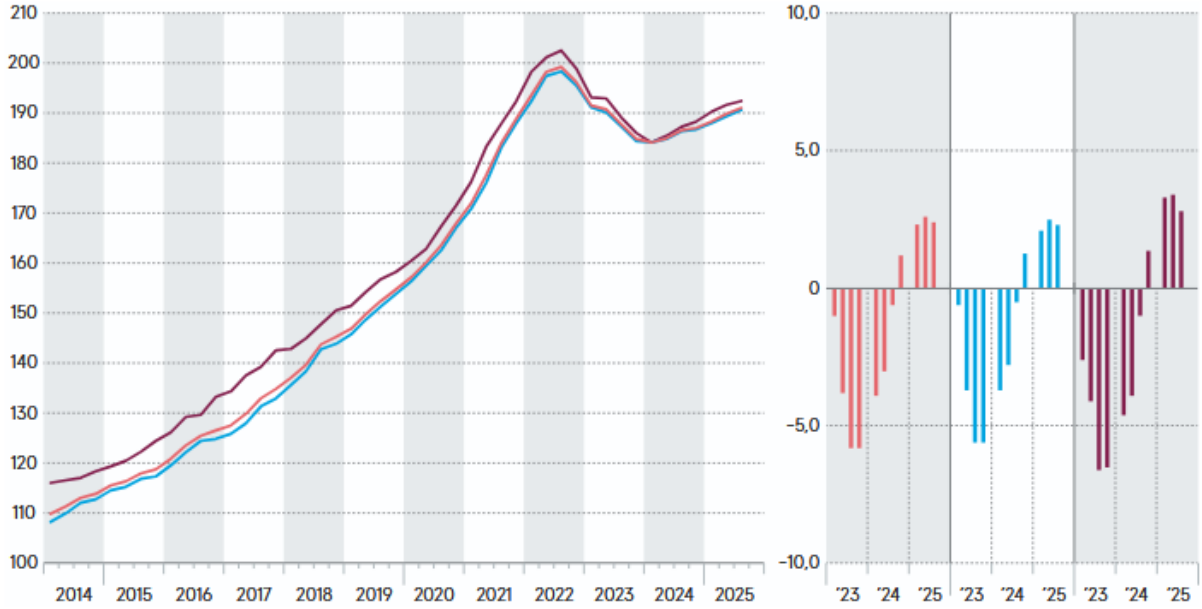
vdp-Immobilienpreisindex: Gesamt Wohnen Gewerbe



Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Selbst genutztes Wohneigentum Ein- und Zweifamilienhäuser vdp-Preisindex: Eigentumswohnungen



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	annähernd rechteckige Grundstücksformen Flurstück 179 Straßenfront: ca. 15 m mittlere Tiefe: ca. 0,5 m Grundstücksgröße: 7 m² Flurstück 180 Straßenfront: ca. 21 m mittlere Tiefe: ca. 142m Grundstücksgröße: 6.379 m²
Topografie:	insgesamt eben
Grenzverhältnisse, Überbauten:	einseitige Grenzbebauung der Scheune keine (Eigengrenz)Überbauten
Erschließungssituation:	beide Bewertungsteilgrundstücke mit direktem Zugang zur Birder Straße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Gesamtbewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de.) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjährliches Hochwasser ($HQ_{häufig}$ – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 25.08.2025. Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Gesamtbewertungsgrundstück eine leicht erhöhte 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:

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:	ja
Erdbebengefährdung	Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Havert 2“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE Platz 2 in 45141 Essen.* [..] *Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.*

Allerdings liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen 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 Bergschadens-gefährdung 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 Gesamtbewertungsobjekt wird durch den Eigentümer genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Ob aktuell Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden, ist unbekannt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Gesamtbewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ 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 Verbesserrungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021) Fläche der Land- und Forstwirtschaft (vgl. § 3 Abs. 1 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Der nördliche Teil des Flurstücks 180 und das Flurstück 179 befinden sich im Bereich der Ortslage von Höngen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist hier nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der südliche Teil des Flurstücks 180 liegt im Außenbereich, sodass die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Der Flächennutzungsplan stellt das Flurstück 180 bis zu einer Grundstückstiefe von ca. 36 m als Mischbaufläche. Der weiter südlich gelegene Grundstücksteil ist als Grünfläche dargestellt. Das Flurstück 179 ist als Verkehrsfläche dargestellt.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegt das Gesamtbewertungsobjekt nicht in einem Schutzgebiet. Dem gegenüber ist das Gesamtbewertungsobjekt vom Entwicklungsziel 2 des Landschaftsplans II/ 5 Selfkant erfasst, welches die Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen vorsieht.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Gesamtbewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Gesamtbewertungsobjekt betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Gesamtbewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem Bauanträge mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung und teilweise Rohbau- und Fertigstellungsbescheinigung zu den Bauvorhaben „Heizung mit Ölfeuerung mit einem 4.500 Liter Tank“ aus 1970 und „Umbau und Nutzungsänderung einer Scheune zu Wohnzwecken als Wohnraumerweiterung mit Errichtung eines Carports“ aus. Der Umbau und die Nutzungsänderung der Scheune ist augenscheinlich nicht erfolgt. Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den 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 31.07.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Gesamtbewertungsobjekt betreffende Eintragung: „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Heinsberg, 70 K 28/24). Eingetragen am 02.04.2025*.“
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Höngen, Blatt 4025 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 Stadt-/ 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 Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Gesamtbewertungsobjekt 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 Wohnhaus mit Anbauten

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	ein bis zwei Vollgeschosse teilunterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss bzw. Flachdach 234 m² bzw. 11 m² bzw. 83 m² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1930 (geschätzt) fünf Zimmer, Küche, Diele, Flur und Bad (124 m² Wohnfläche)
Umnutzungen/ Modernisierungen seit dem Baujahr:	Bei der erfolgten Außenbesichtigung waren erkennbar: – Erweiterung um einen eingeschossigen Anbau (Badezimmer vermutlich in den 1970er Jahren) – Erneuerung der Dacheindeckung – Erneuerung der Hauseingangstüre – Anstrich der Fassade

Energieausweis:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor nicht.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetztes (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 als einfach zu bezeichnen (vermutlich zentrale Niedertemperaturheizungsanlage, Fenster aus den 1980er Jahren, nicht wärmegedämmte Fassade, Dachflächen vermutlich nachträglich wärmegedämmt).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet Breite der Türöffnungen und Bewegungsflächen in den Räumen nicht bekannt
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich altersentsprechend gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel an den von außen erkennbaren Bauteilen festgestellt.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zwei schalig mit Klinkersteinverblender
Geschossdecken:	nicht erkennbar
Treppen:	nicht erkennbar
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion bzw. Flachdach vermutlich als Betonkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel bzw. vermutlich aus einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung vermutlich Wärmedämmung der obersten Geschossdecke oder Dachflächen (Annahme) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	– Ver- und Entsorgungsanlagen – Kellerlichtschächte

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Heizung-, Sanitärinstallation und sonstige technische Installation:	vermutlich Zentralheizung als Niedertemperaturanlage Rest nicht erkennbar

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage der Pläne aus der beschafften Bauakte erstellt. Es ist möglich, dass die tatsächliche Raumaufteilung von der in den Plänen der Bauakte enthaltenen abweicht. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Diese sieht entsprechend § 4 (2) vor, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte und entsprechend § 4 (4) die Grundflächen von Balkonen und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen sind. Heizungs-, Bodenräume und Garagen gehören entsprechend § 2 (3) nicht zur Wohnfläche.

Erdgeschoss	Wohnflächen
Diele	9,16 m²
Schlafen Gast	18,64 m²
Badezimmer	5,99 m²
Wohnzimmer (vermutlich teilw. auch Küche)	30,62 m²
Abstellraum (vermutlich Schlafzimmer o.Ä.)	20,39 m²
Obergeschoss	
Flur	4,96 m²
Kinderzimmer 1	19,21 m²
Kinderzimmer 2	14,94 m²
gesamt	123,91 m²
rund	124,00 m²

5.2.5 Raumausstattungen

Informationen zu Raumausstattungen liegen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vor. Von der Straße aus bestand nur eine eingeschränkte Einsicht in die Innenräume. Ausstattungen waren durch die Fenster nicht zu erkennen. Die Fenster sind aus Kunststoff mit einer Zweischeibenisolierverglasung aus den 1980er Jahren ausgeführt.

5.3 Scheune

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 246 m² BGF Baujahr wie Wohnhaus 220 m² Netto-Raumfläche
Umnutzungen/ Modernisierung:	keine
Wände:	Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig als Sichtmauerwerk bzw. zweischalig mit Klinkersteinverblender rückwärtige Fassade zur Hälfte offen
Dach:	Pultdach als Holzkonstruktion mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung Hinweis: Die verbauten Wellfaserzementplatten können asbestbelastet sein.
Türen/Tore/Fenster:	Holzschiebetore, Holztüren Fenster aus Holz oder Metall vermutlich mit Einscheibenverglasungen
Innenausstattung:	nicht erkennbar
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich altersentsprechend. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel an den von außen erkennbaren Bauteilen festgestellt.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatzflächen, sonstige Abstellflächen, unter Umständen Stallnutzung

5.4 Schuppen

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 60 m² BGF Baujahr vermutlich um 1970 (Schätzung) 52 m² Netto-Raumfläche
Umnutzungen/ Modernisierung:	keine erkennbar
Wände:	Ziegelsteinmauerwerk Fassade einschalig als Sichtmauerwerksfassade nach vorne einseitig offen
Dach:	Pultdach als Holzkonstruktion mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung Hinweis: Die verbauten Wellfaserzementplatten können asbestbelastet sein.
Türen/Tore/Fenster:	keine
Innenausstattung:	nicht erkennbar

werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich altersentsprechend. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel an den von außen erkennbaren Bauteilen festgestellt.
Nutzungspotenzial:	Stellplätze, Abstellflächen

5.5 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Zufahrt zum Innenhof ist gepflastert und durch ein Tor bzw. Türe und eine Mauer zum Nachbarn eingefriedet. Auf dem Luftbild ist erkennbar, dass der Innenhof befestigt ist und über einen vermutlich in den Boden eingelassenen Pool verfügt. Straßenseitig ist ein schmaler Streifen als Bürgersteig befestigt. Das Flurstück 179 stellt sich insgesamt als befestigter Bürgersteig dar. Entlang der südostwärtigen Außenwände von Wohnhausanbau und Scheune sowie südlich an die Scheune anschließend verläuft eine gepflasterte Fläche. So nicht befestigte oder bebaute Flächen stellen sich als Wiese dar. Grundstücksteile sind durch Elektro- oder Holzzäune von einander getrennt und werden augenscheinlich zur Haltung von Ponys genutzt. Im südwestlichen Bereich des Grundstücks besteht ein Unterstand, der äußerst südliche Teil des Grundstücks wurde in der Vergangenheit vermutlich als Reitplatz genutzt, ist aktuell aber wild bewachsen. Der Garten ist insgesamt mit einen Maschendrahtzaun eingefriedet, zum nordwestlichen Nachbarn besteht zwischen Scheune und Schuppen ein Betonzaun. Straßenseitig und im Zuge des Flurstücks 179 besteht eine Buchenhecke.

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 Gesamtbewertungsobjekt ist mit einem Wohnhaus mit Anbauten, Scheune und Schuppen bebaut, welches tatsächlich als wirtschaftliche Einheit eigengenutzt wird. Aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

Der Verkehrswert des Flurstücks 180 wird durch Anwendung des Sachverfahrens ermittelt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Zusätzlich zur Sachwertermittlung wird für das Flurstück 180 eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

Der Verkehrswert des Flurstückes 179 wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Gesamtbewertungsobjekt bzw. der einzelnen Flurstücke, 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 Gutachterausschusses für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m^2 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.

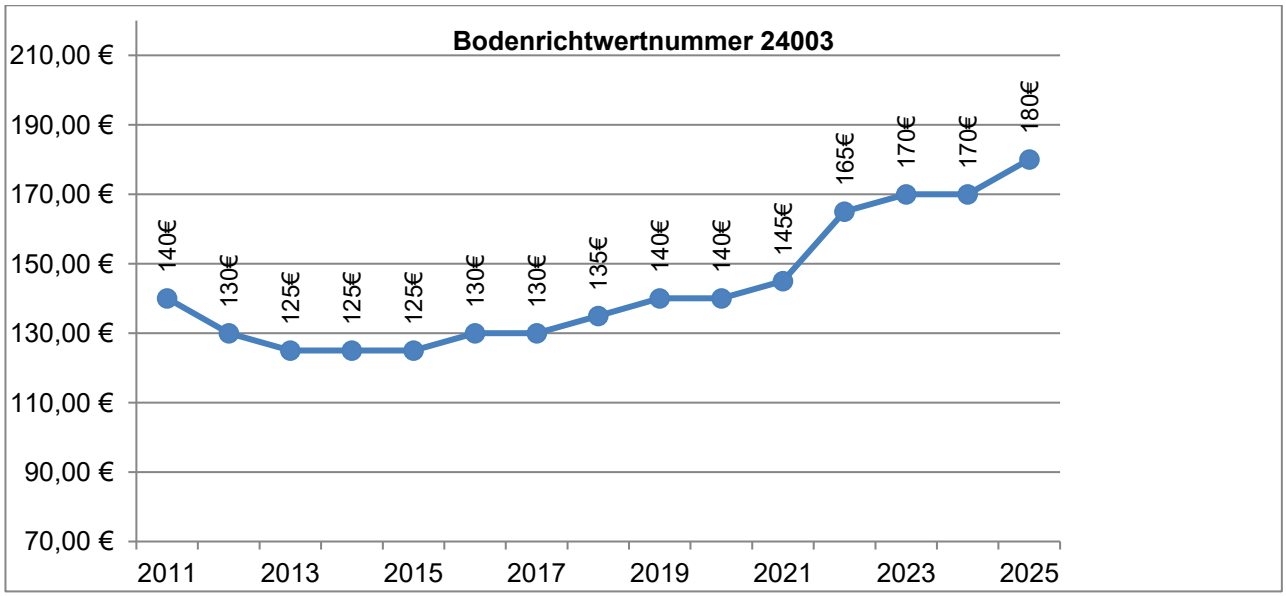
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwerte mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 180,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Selfkant
Ortsteil	Höngen
Bodenrichtwertnummer	24003
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

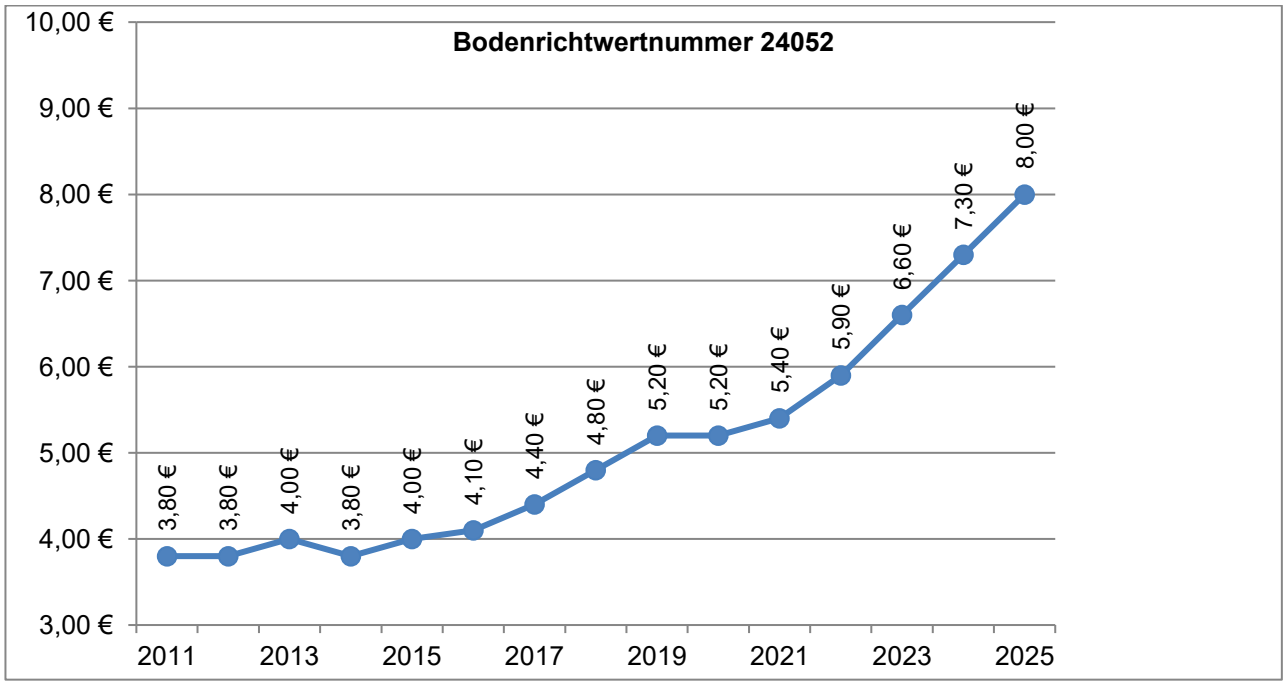
Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Gesamtbewertungsobjektes in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft beträgt 8,00 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert

Gemeinde	Selfkant
Ortsteil	Höngen
Bodenrichtwertnummer	24052
Entwicklungsstufe	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	landwirtschaftliche Flächen
Ackerzahl	68

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



6.2.3 Beschreibung der Bewertungsteilgrundstücke

Entwicklungszustand	baureifes Land bzw. Flächenland und Forstwirtschaft
Art der Nutzung	MI (gemischte Baufläche) bzw. Grünland
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefen	Flurstück 179: 0,6 m Flurstück 180: 142 m
Grundstücksflächen	Flurstück 179: 7 m^2 Flurstück 180: 6.379 m^2

6.2.4 Bodenwertermittlung der Bewertungsteilgrundstücke

Die Bewertung des Bodenwerts des Gesamtbewertungsobjektes erfolgt durch die Aufteilung in drei Bewertungsteilbereiche (Vorderland/ Hinterland/ übertiefes Hinterland). Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland 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. Flächen mit größerer Tiefe sind als übertiefes Hinterland zu klassifizieren.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-20 % 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 weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

Der Wertansatz von übertiefem Hinterland orientiert sich am Bodenrichtwert für Flächen der Land- und Forstwirtschaft. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht Richtwerte für die Nutzung „Acker“. Grünlandflächen weisen entsprechend vorliegender Erhebungen des örtlich zuständigen als auch benachbarter Gutachterausschüsse einen geringeren Wert als ackerlich nutzfähige Flächen auf. Der Abschlag liegt bei rund 25 %. Dieser wird vorliegend zur Berücksichtigung der Nutzbarkeit (vgl. auch Landschafts-/ naturschutzrechtliche Auflagen gemäß Abschnitt 4) eingeführt. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der durchschnittlichen Dynamik der letzten fünf Jahre.

Das Flurstück 180 weist straßenseitig eine Grundstücksbreite von rund 36 m auf. Es ist damit potenziell in zwei baulich selbständig verwertbare Teilgrundstücke aufteilbar. Tatsächlich sind bauliche Anlagen lediglich im nordwestlichen Teil des Flurstücks 180 auf 18 m Grundstücksbreite vorhanden. Wertermittlungstechnisch erfolgt daher die Abspaltung einer selbständig verwertbaren Teilfläche mit einer Grundstücksbreite von 18 m und einer marktgängigen Grundstückstiefe von 35 m.

Das Flurstück 179 stellt sich als Gehwegfläche dar und dient als solche der Öffentlichkeit. Eine anderweitige Nutzfähigkeit besteht für den Eigentümer nicht. Einziger Interessent für eine solche Fläche ist wegen der Widmung als Gehwegfläche die öffentliche Hand. Das Flurstück 179 ist somit dem allgemeinen Grundstücksmarkt entzogen, ein Preis, der von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, existiert nicht. Ankaufpreise von Straßenflächen variieren. Aufgrund des eingeschränkten Marktes wird vorliegend ein relativer Bodenwert von 7,50 EUR/ m^2 als sachgerecht eingeschätzt und die Bodenwertermittlung eingeführt.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 180,-- EUR/m²)				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsteilgrundstücke	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	19.11.2025	×	1,04417
Art der Nutzung	MD	MI	×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	187,95 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			–	0,00 EUR/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	187,95 EUR/m²

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Flächen der Landwirtschaft (Ausgangswert: 8,-- EUR/m²)				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsteilgrundstücke	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	19.11.2025	×	1,075
Art der Nutzung	Acker	Grünland	×	0,75
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	6,45 EUR/m²

II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 179		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	7,50 EUR/m²
Fläche	×	7 m²
b/a-freier Bodenwert Flurstück 179	**=**	**52,50 EUR**

II. Ermittlung des Bodenwerts selbständig verwertbare Teilfläche (Flurstück 180)		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	187,95 EUR/m²
Fläche	×	630 m²
b/a-freier Bodenwert selbständig verwertbare Teilfläche (Flurstück 180)	**=**	**118.408,50 EUR**

II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 180 Vorderland		
relativer b/a-freier Bodenwert	=	187,95 EUR/m²
Fläche	×	763 m²
b/a-freier Bodenwert Flurstück 180 Vorderland	**=**	**143.405,85 EUR**

II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 180 Hinterland und übertiefes Hinterland		
relativer b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	=	28,00 EUR/m²
Fläche (Hinterland)	×	1.110 m²
b/a-freier Bodenwert (Hinterland)	=	31.080,00 EUR
relativer b/a-freier Bodenwert (übertiefes Hinterland)	=	6,45 EUR/m²
Fläche (übertiefes Hinterland)	×	3.876 m²
b/a-freier Bodenwert (übertiefes Hinterland)	=	25.000,20 EUR
b/a-freier Bodenwert Flurstück 180 Hinterland und übertiefes Hinterland	**=**	**56.080,20 EUR**

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Dabei ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen sowie des ermittelten Bodenwerts. Dieser ist mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und bei Bedarf einer zusätzlichen Marktanpassung zu modifizieren. Der Sachwert ergibt sich aus diesem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung etwaiger vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Gemäß §§ 36 ImmoWertV 2021 sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen in der Regel modellhafte regionalisierte Kostenkennwerte zu Grunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Durch Multiplikation mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten, gegebenenfalls zusätzlicher Berücksichtigung hierin nicht erfasster werthaltiger einzelner Bauteile, Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag mittels des zutreffenden Preisindexes für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) und der Anwendung der zutreffenden linearen Alterswertminderung nach § 38 ImmowertV 2021 ergibt sich dieser vorläufige Sachwert. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachwertständige Schätzung ermittelt werden. Zusammen mit dem ermittelten Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Der so ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt gemäß § 21 ImmoWertV 2021 mittels Sachwertfaktoren, die nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden. Gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert (Summe aus vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und dem ermittelten Bodenwert) durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor anzupassen, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Eine zusätzliche Marktanpassung kann durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV auf 2021)

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

6.3.2 Sachwertberechnung Flurstück 180

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Anbau (Bad)
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	234,00 m²	11,00 m²
Baupreisindex (BPI) 15.11.2025 (2010 = 100)	190,6	190,6
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	 633,00 EUR/m² BGF 1.206,50 EUR/m² BGF	 1.015,00 EUR/m² BGF 1.934,59 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	282.321,00 EUR	21.280,49 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 20 Jahre 25,00 %	linear 80 Jahre 20 Jahre 25,00 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	3.573,75 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	74.154,00 EUR	5.320,12 EUR

Gebäudebezeichnung	Anbau seitlich	Scheune	Schuppen
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	83,00 m²	246,00 m²	60,00 m²
Baupreisindex (BPI) 15.11.2025 (2010 = 100)	190,6	190,6	190,6
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	 642,00 EUR/m² BGF 1.223,65 EUR/m² BGF	 260,00 EUR/m² BGF 495,56 EUR/m² BGF	 245,00 EUR/m² BGF 466,97 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	101.562,95 EUR	121.907,76 EUR	28.018,20 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 20 Jahre 25,00 %	linear 30 Jahre 10 Jahre 33,33 %	linear 30 Jahre 10 Jahre 33,33 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	keine	keine	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	25.390,74 EUR	40.631,86 EUR	9.338,47 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		154.835,19 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbegingt 8 %)	+	12.386,82 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	167.222,01 EUR
Bodenwert anteiliges Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	143.405,85 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	310.627,86 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	248.502,29 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bodenwert Hinterland	+	56.080,20 EUR
- Bodenwert selbständig verwertbare Teilfläche	+	118.408,50 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	+	13.455,01 EUR
Sachwert des Flurstücks 180	=	**436.446,00 EUR**
	rd.	**436.000,00 EUR**

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probemaße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

Die Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält die Normalherstellungskosten (NHK) 2010, die einer Sachwertermittlung vorrangig zu Grunde zu legen sind. Diese erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, enthalten die Umsatzsteuer und üblichen Baunebenkosten, sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“ und wurden in der vorliegenden Ermittlung der Herstellungskosten in Ansatz gebracht. Der Regionalfaktor beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen Baukosten einer Region zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Es wird vorliegend der Regionalfaktor angewendet, den der örtlich zuständige Gutachterausschuss in seinem Modell bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt hat.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 ImmoWertV 2021). Sie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Ansprüchen deutlich vermindert. Es ist nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann.

In der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 werden Modellansätze für die GND unterschiedlicher Arten von baulichen Anlagen wie folgt ausgegeben:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre
- Geschäftshäuser, Bürogebäude und Banken: 60 Jahre
- Kauf-/Warenhäuser, Kindergärten, Schulen, Wohnheime, Alten-/Pflegeheime: 50 Jahre
- Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude: 40 Jahre
- Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen: 40 Jahre
- Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder: 40 Jahre
- Verbrauchermärkte, Autohäuser: 30 Jahre
- Einzelgaragen: 60 Jahre
- Tief-/ Hochgaragen als Einzelbauwerk, Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude: 40 Jahre
- Lager-/Versandgebäude: 40 Jahre
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 30 Jahre

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren in Bezug auf das Wohnhaus mit Anbauten bzw. 30 Jahren in Bezug auf die Scheune und den Schuppen angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Falls beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungsstaus oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden. Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit teilweise modernisiert. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 teilweise zu einer modifizierten RND. Nicht modernisierten Gebäuden wird aufgrund des baulichen Zustands und des gegebenen Nutzungspotenzials eine RND beigemessen. Es ergeben sich die folgenden Kenndaten:

	Wohnhaus	Anbau Bad	Anbau	Scheune	Schuppen
tatsächliches Baujahr	1930	1970	1930	1930	1970
Alter am Wertermittlungsstichtag	95	55	95	95	55
GND	80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre	30 Jahre	30 Jahre
RND	20 Jahre	20 Jahre	20 Jahre	15 Jahre	15 Jahre

Alterswertminderung

Entsprechend § 38 ImmoWertV 2021 erfolgt die Alterswertminderung der Gebäude und Anlagen linear.

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten werthaltigen einzelnen Bauteile werden - wenn vorhanden - einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für werthaltige einzelne Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteile erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile werden modellbedingt nicht im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, sondern als besonderes objektsspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt. Werthaltige einzelne Bauteile sind lediglich in Bezug auf das Wohnhaus vorhanden.

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Ver- und Entsorgungsanlagen	2.382,50 EUR
Kellerlichtschächte	1.191,25 EUR
Summe	3.573,75 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	3.573,75 EUR
Berücksichtigung als boG	0,00 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt. Der zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg berücksichtigt in seinem Modell, das für die Ableitung von Sachwertfaktoren herangezogen wurde, einen pauschalen Wertansatz (hier: 8 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen) in Bezug auf die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde dieser Ansatz auch in die vorliegende Sachwertermittlung eingeführt. Die Differenz zum Zeitwert der tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird als boG berücksichtigt.

wesentliche bauliche und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
gepflasterte/ plattierte Flächen	4.891,90 EUR
Einfriedungen	16.401,51 EUR
Pool im Innenhof mit Technik	3.733,60 EUR
Unterstand	814,82 EUR
Summe	25.841,83 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung beruht auf durchgeführten Regressionsanalysen.

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten zwischen 300.000,-- und 350.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,58 bis 1,35. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2024. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswerteergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,80 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. An dieser Stelle werden der Bodenwert des Hinterlandes bzw. der selbstständig verwertbaren Teilfläche des Flurstücks 180 sowie der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen in Ansatz gebracht.

a) Bodenwert Hinterland bzw. selbstständig verwertbare Teilfläche

Modellbedingt wird der Bodenwert des Hinterlandes bzw. der selbstständig verwertbaren Teilfläche an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 6.2.4).

b) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 8 % der sonstigen baulichen Anlagen berücksichtigt. Dieser Ansatz spiegelt nicht den Zeitwert der tatsächlich vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wider. Die Differenz wird an dieser Stelle im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Zeitwert tatsächlich vorhandener baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen:	25.841,83 EUR
pauschaler Ansatz:	12.386,82 EUR
Differenz:	13.455,01 EUR

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im allgemeinen Ertragswertverfahren ist in den §§ 27, 28 und 31 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 der ImmoWertV 2021, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im Sinne des § 33 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der regelmäßig entstehenden Aufwendungen für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese werden als Bewirtschaftungskosten bezeichnet und enthalten die Verwaltung- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. § 32 ImmoWertV 2021).

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der so ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern. Hierbei ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Dieser wird auch bei der anschließenden Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts herangezogen (vgl. § 32 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung (Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und Repräsentativität bezogen auf den jeweiligen Grundstücksmarkt) zu prüfen. Etwaige Abweichungen in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten in Form von zu oder Abschlägen zu berücksichtigen (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Durch Addition des Bodenwerts ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (vgl. § 27 Abs.4 ImmoWertV 2021). Im Ergebnis ergibt sich der Ertragswert.

6.4.2 Ertragswertberechnung Flurstück 180

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich
		(m² bzw. Anzahl)	(EUR/m² bzw. Einheit)	(EUR)	(EUR)
Wohnhaus mit Anbauten	Wohnung	124	6,00	744,00	8.928,00
Scheune	Abstellflächen	220	3,00	660,00	7.920,00
Schuppen	Abstellflächen	52	2,50	130,00	1.560,00
Freifläche	Stellplätze	2	15,00	30,00	360,00

Die baulichen Anlagen werden durch den Eigentümer genutzt. Eine tatsächliche Miete existiert nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		18.768,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,29 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	4.371,07 EUR
jährlicher Reinertrag	=	14.396,93 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	4.302,18 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	10.094,75 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 3,00 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 15 Jahre Restnutzungsdauer	×	11,938
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	120.511,13 EUR
Bodenwert	+	143.405,85 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	263.916,98 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	263.916,98 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bodenwert Hinterland	+	56.080,20 EUR
- Bodenwert selbständig verwertbare Teilfläche	+	118.408,50 EUR
Ertragswert des Flurstücks 180	=	**438.405,68 EUR**
	rd.	**438.000,00 EUR**

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFlV durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4). Die Berechnungen der Netto-Raumfläche wurden entsprechend der Vorgaben der DIN 277 2021/08 durchgeführt. Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Für die Gemeinde Selfkant besteht keine Mietspiegel.

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Heinsberg gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an

- in Gebäuden Baujahrklasse 1961 - 1975: 5,20 – 6,20 EUR/ m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1976 - 1989: 5,30 – 6,40 EUR/ m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1990 - 2005: 5,10 – 6,80 EUR/ m²

Der Mietspiegel 2019 der Gemeinde Gangelt gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an

- in Gebäuden Baujahrklasse bis 1969: 3,70 – 5,80 EUR/ m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1970 - 1979: 4,30 – 5,90 EUR/ m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1980 - 1989: 4,90 – 6,00 EUR/ m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1990 - 2005: 5,30 – 6,30 EUR/ m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Einfamilienwohnhäuser im Gemeindegebiet von Selfkant in Höhe von 8,95 EUR/ m² bei einer Spanne von 6,00 bis 10,00 EUR/ m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung > 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mäßig (Stufe 1,74 von 5) eingestuft.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Mietspannen, der örtlichen Lage, der aktuellen Marktsituation, des Standards und der Größe werden der Ertragswertberechnung folgende monatliche Mietwerte als marktüblich erzielbar zu Grunde gelegt:

Wohnung: 6,00 EUR/ m² Wohnfläche
Abstell-/ Lagerflächen: 2,50 EUR bis 3,00 EUR/ m² Nettoraumfläche
KFZ-Stellplätze: 15,-- EUR/ Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die von einem Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten erfolgen in Anlehnung an die Ausweisung der ImmoWertV 2021 auf der Basis von marktüblichen Vergleichsansätzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität. Sie wurden als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf EUR/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bestimmt. Hierbei wurden die gleichen Ansätze gewählt, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der veröffentlichten und vorliegend herangezogenen Liegenschaftszinssätze angewendet hat (Wahrung Modelltreue). Folgende Kosten wurden angesetzt:

Verwaltungskosten:	3,00 % des Rohertrags in Bezug auf Scheune und Schuppen	
	359,00 EUR/ Wohnung	
	47,00 EUR/ Stellplatz	(3,93 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	14,00 EUR/ m² Wohnfläche	
	4,67 EUR/ m² Netto Raumfläche	
	31,00 EUR/ Stellplatz	(16,35 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:	2,00 % des Rohertrages von der Wohnung	
	4,00 % des Rohertrages von Scheune und Schuppen	
		(3,01 % vom Rohertrag)
Summe		23,29 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienwohnhäuser (separate Ausweisung der Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser sowie Reihen-/ Doppelhäuser erst seit 2015):

Liegenschaftszinssatz 2025	Rohertragsfaktor 2025	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m²	EUR/m²	EUR/m²	%	Jahre	Jahre
1,3	k.A.	206	145	2.332	6,50	23,5	43	80
± 0,20			± 45	± 688	± 0,9	± 2,6	± 15	± 0

Jahr (GMB)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liegenschaftszins	3,1	2,7	2,5	2,5	2,2	2,0	1,7	1,0	0,6	1,2
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der Lagequalität für die gegebene Nutzung, der geringen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die RND bzw. fiktive RND ergibt sich als Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung etwaig am Bewertungsobjekt durchgeführter wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen. Die GND wurde in der Sachwertermittlung bestimmt (vgl. Erläuterungen der Wertansätze der Sachwertberechnung).

In der Ertragswertberechnung wird der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen durch Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen unter Verwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und einer über alle Gebäudeteile gewogenen RND ermittelt, wobei sich das Gewicht der einzelnen RNDn aus dem Rohertragsanteil am Gesamtrohertrag ergibt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage wird im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

6.5 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:
- Seecontainer: 1.500,-- EUR

6.6 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 der Verkehrswerte herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert des Flurstücks 180 wurde aus dem Sachwert abgeleitet. Die Darstellung des Ertragswertes erfolgt informativ. Der Verkehrswert des Flurstücks 179 wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

Flurstück 180
Der Sachwert wurde mit rd. 436.000 EUR,
der Ertragswert mit rd. 438.000 EUR ermittelt.

6.6.1 Verkehrswerte

Flurstück 179

Der Verkehrswert für das mit unbebaute Wegegrundstück in 52538 Selfkant, Birder Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höngen	4025	2	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Höngen	2	179	7 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 unter Berücksichtigung mit rund

50,00 EUR

in Worten: fünfzig Euro

geschätzt.

Flurstück 180

Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus mit Anbauten, Scheune und Schuppen bebaute Grundstück in 52538 Selfkant, Birder Straße 81

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Höngen	4025	3	
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**	**Fläche**
Höngen	2	180	6.379 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

436.000 EUR

in Worten: vierhundertsechsunddreißigtausend 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 21.01.2026

SPRENGNETTER Zertifizierung
Thorsten Dammers
Zertifikats-Nr. 2412-049
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung ZIS Sprengnetter Zert (S)

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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 34. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BNatSchG:
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGB1. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 S. 323)

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 (BGB1: 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 (BGB1. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 233)

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 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

LPIG:
Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 2025 (GV. NRW. S. 784)

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 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 438)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KGW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. 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 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Gesetz 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 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

WoFG:
Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 15 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 1 des Gesetzes vom 22. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 329)

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: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte
Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Boden-, Sach- und Ertragswertermittlung

Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV 2021)

Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, jährlich festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m^2 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.

Brutto-Grundfläche (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist ein Gebäudemaß, welches sich durch die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks bestimmt. Für die Ermittlung der BGF ist die DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau-Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen anzuwenden. Die BGF wird in mehrere Bereiche unterteilt. Es ist explizit geregelt, welche Grundflächen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen sind.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen und sonstigen (Außen)Anlagen stehen für die aufzuwenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten liegen modellhafte Kostenkennwerte zu Grunde die auf eine Flächeneinheit bezogen sind. Diese werden Normalherstellungskosten (NHK) genannt. Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt.

Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die NHK 2010 basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau, enthalten die Umsatzsteuer sowie die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich.

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 ImmoWertV 2021)

Bei der Ermittlung der BGF werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören beispielsweise Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, -überdachungen, ggf. Balkone oder Dachgauben. Die Herstellungskosten dieser Gebäudeteile werden deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders berücksichtigt. Liegen wertmindernde Abweichungen, wie z.B. Teilausbauten von Geschossebenen vor, werden diese durch Abschläge berücksichtigt.

Baunebenkosten (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, den Gesamtherstellungskosten der baulichen und sonstigen (Außen)Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind in den NHK 2010 eingepreist.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren (modifizierten) RND ausgegangen werden. Diese wird sachverständig ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 und Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die GND bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Ansprüchen deutlich vermindert. Es ist nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann.

bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

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

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und 39 ImmoWertV 2021)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser vorläufige Wert an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise, angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogenannten Sachwertfaktors. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden „vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen“. Durch Anpassung an die Eigenheiten des Bewertungsobjektes ergibt sich der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Demgegenüber sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale solche, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundmerkmale können z.B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und -mängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Rohertrag/ Reinertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, marktüblich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, wird für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbare Einnahme zugrunde gelegt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Die Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Bodenverzinsungsbetrag (§ 28 ImmoWertV 2021)

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, wird der ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert. Dieser stellt den fiktiven Zinsertrag aus Grund und Boden dar, der sich durch Verzinsung des Bodenwerts mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt. Diese Differenzbildung ist modellbedingt im allgemeinen Ertragswertverfahren vorgesehen. Nach der Kapitalisierung des Reinertrags der baulichen Anlagen wird der Bodenwert dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen hinzuaddiert und ergibt den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen sind Barwertfaktoren erforderlich, die auf Grundlage der RND und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt wurden. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung, der auch als Kapitalisierungsfaktor bezeichnet wird, ergibt sich mathematisch unter Berücksichtigung des Zinsfußes und der RND.

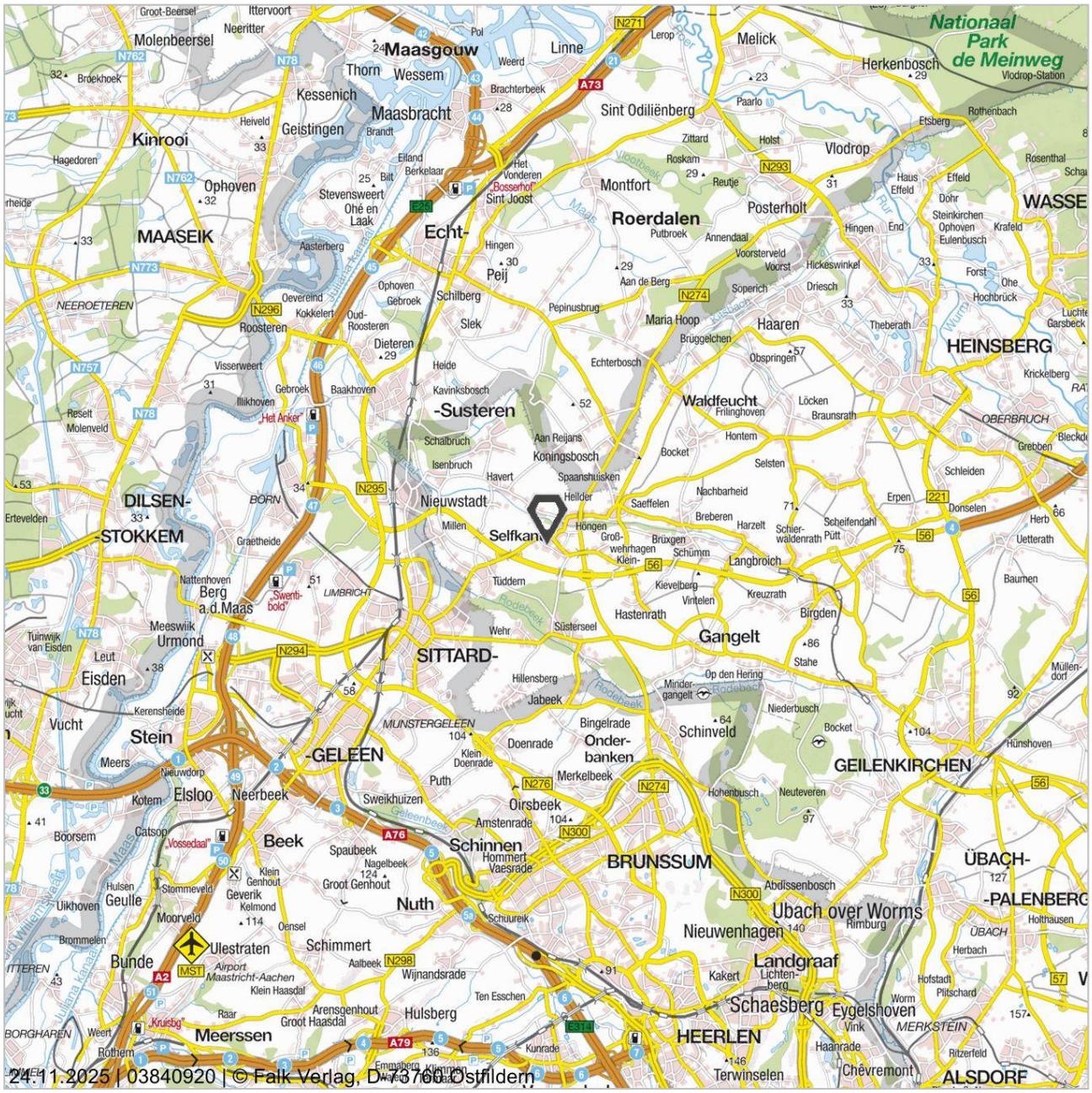
vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Bewertungsobjekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden und auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag abgezinsten Erträge sind wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des Grundstücks gleichzusetzen.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Er ist an die Eigenheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert und dem Verkehrswert entspricht. Mit dem Liegenschaftszinssatz erfolgt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Anlage 2: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 3: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung

Anlage 4: Katasterkarte mit Lagekennzeichnung

Kreis Heinsberg
Katasteramt

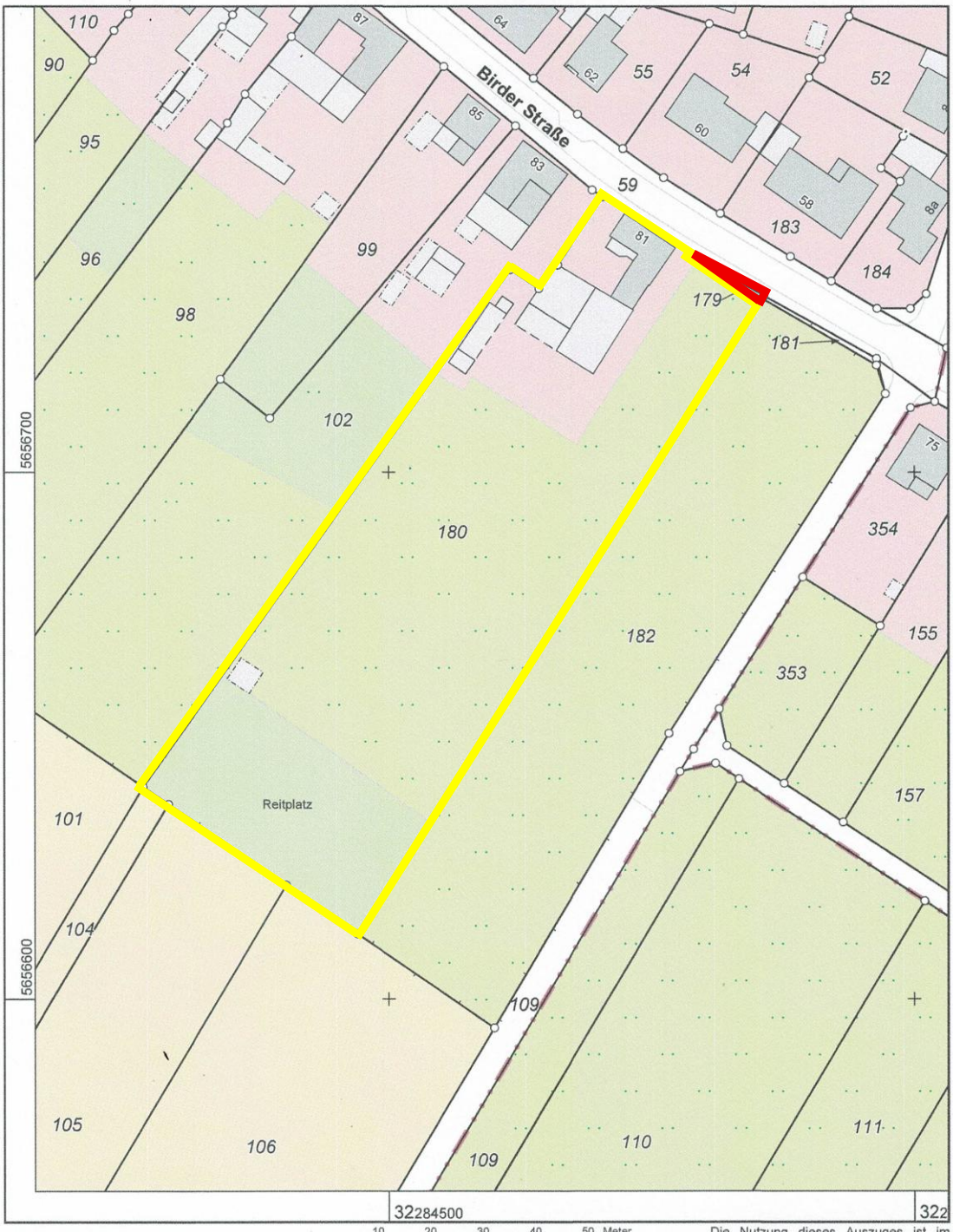
Borsigstraße 80
52525 Heinsberg

Flurstück: 180
Flur: 2
Gemarkung: Höngen
Birder Straße 81, Selfkant

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 14.08.2025
Zeichen: 25-E1-00937

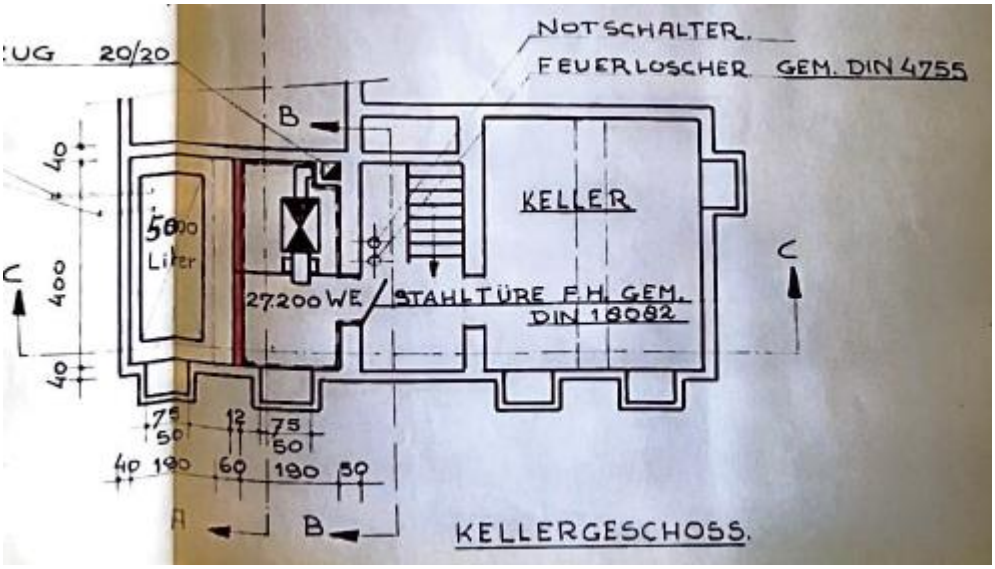


Maßstab 1 : 1000

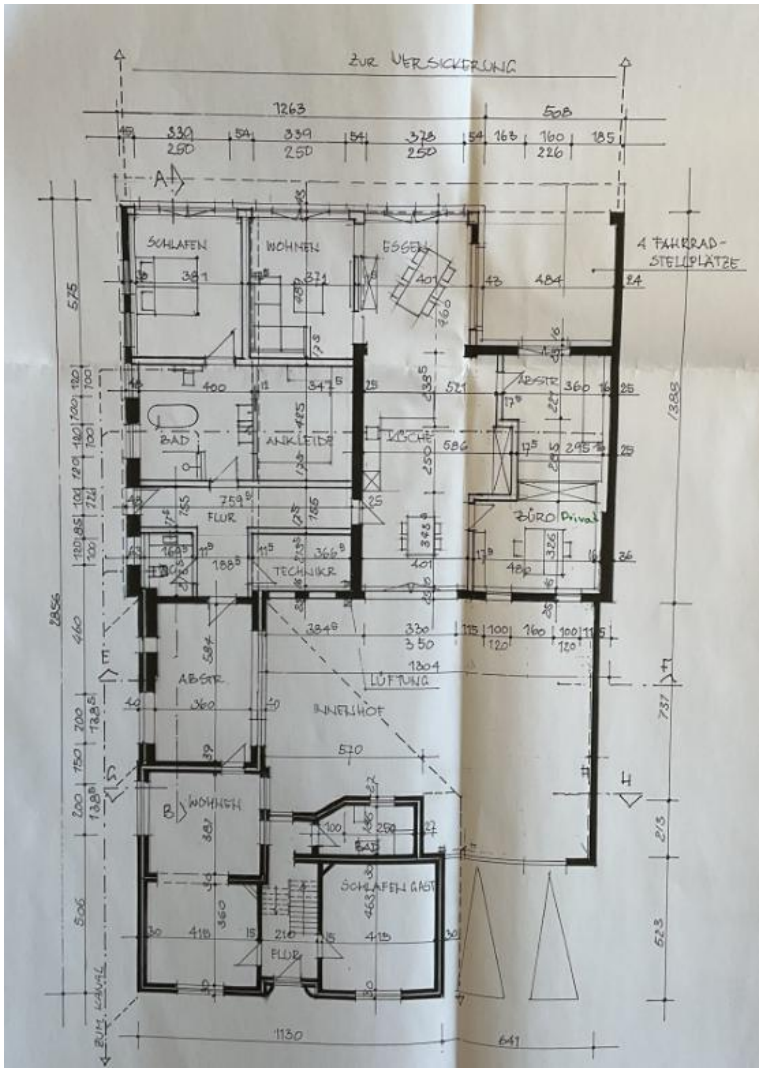
10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

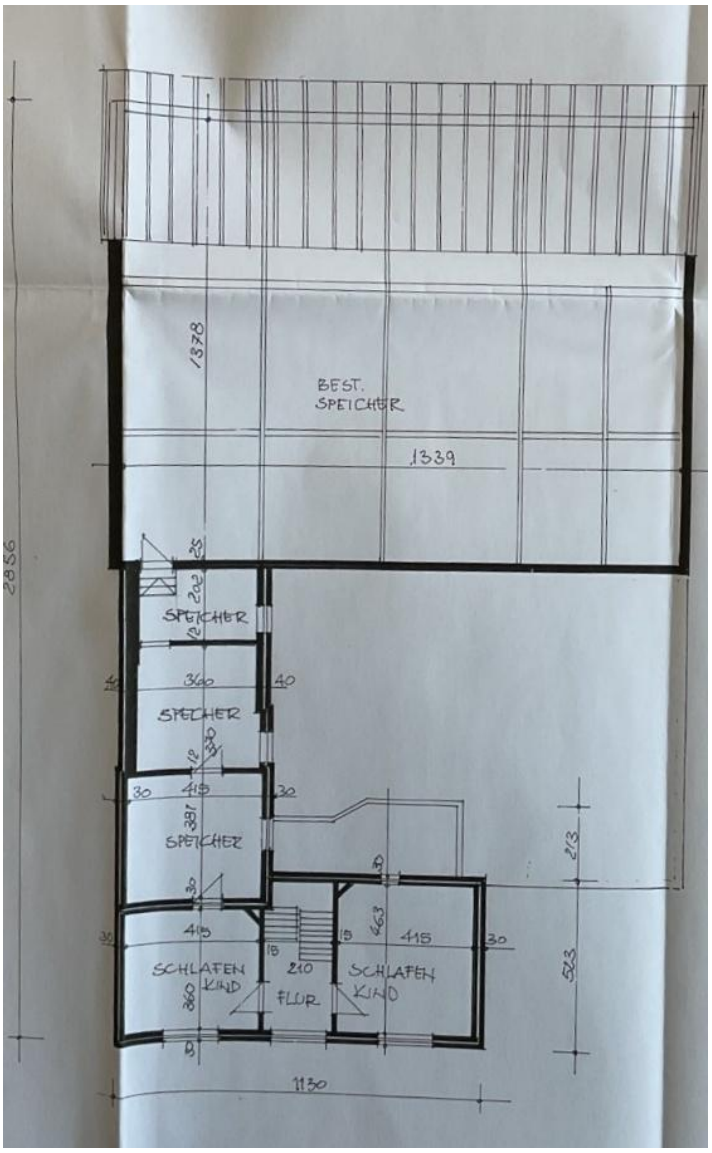
Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte



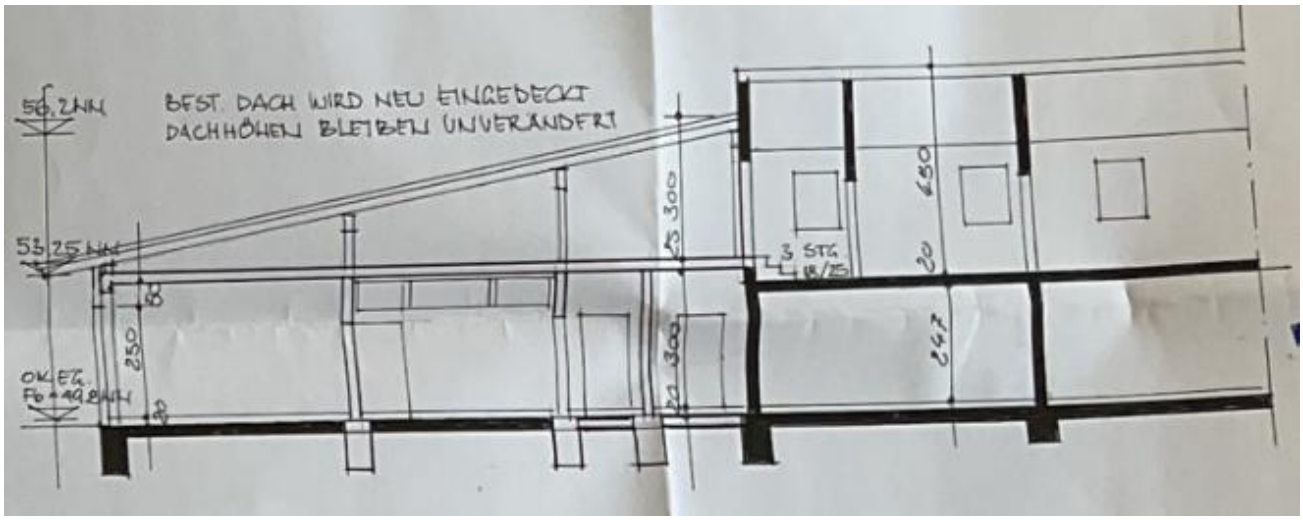
Zeichnung 1: Grundriss Kellergeschoss Wohnhaus



Zeichnung 2: Grundriss Erdgeschoss (Umnutzung Scheune vermutlich nicht erfolgt)



Zeichnung 3: Grundriss Ober- bzw. Dachgeschoss



Zeichnung 3: Gebäudeschnitt Anbau und Scheune