

Jülich, den 15.01.2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für
das unbebaute Grundstück in
52525 Waldfeucht-Brüggelchen, Weiherstraße 2

Aktenzeichen des Auftraggebers
90 K 29/23

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-605



Der Verkehrswert des Grundstücks
wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund

13.900,00 EUR

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsgrundstück	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung	13
5.2	Bodenrichtwert	13
5.3	Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung	14
5.4	Bodenwertermittlung	15
5.5	Zubehör.....	16
5.6	Verkehrswertableitung.....	17
6	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	18
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	19
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	19
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	20
8	Verzeichnis der Anlagen	21

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:1.

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 des Bewertungsgrundstücks ggf. eingetragene(n) Belastung(en) nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52).

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß gerichtlichem Beschluss zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

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

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

Sollte das Bewertungsobjekt entsprechend der 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.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 18.03.2024, eingegangen am 22.03.2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	04.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	04.07.2024 in der Zeit von 09:15 bis 09:34 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Amtsgericht Heinsberg),
- ein Auszug aus der Grundakte (Grundbuchamt Amtsgericht Heinsberg),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen und Wohnen, Kreisverwaltung Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zur Verfügbarkeit einer Bauakte (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Dezernat II - Fachbereich Bauen Gemeinde Waldfeucht),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste sowie die digitale Bauakte (Dezernat II - Fachbereich Bauen Gemeinde Waldfeucht),
- eine Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation (www.bauleitplanung.nrw/karte bzw. www.o-sp.de/waldfeucht und ggf. ergänzend Dezernat II - Fachbereich Bauen Gemeinde Waldfeucht bzw. Amt für Bauen und Wohnen Kreis 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 Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg) und
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis Herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Beschreibung des Bewertungsobjektes:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt sich um ein innerhalb der Ortslage von Brüggelchen der Gemeinde Waldfeucht gelegenes, unbebautes Grundstück. Das Grundstück weist einen rechteckigen Zuschnitt, eine Größe von 100 m ² bei einer Breite von 11 m und einer Tiefe von 8 m auf. Die baulichen Anlagen wurden im Juni 2024 wegen Einsturzgefahr im Rahmen eines ordnungsbehördlichen Verfahrens abgebrochen. Eine Neubebauung des Grundstücks ist potenziell möglich. Einschränkungen sind in Bezug auf das mögliche Baufenster unter Einhaltung erforderlicher Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken gegeben.
Objektadresse:	Weierstraße 2 52525 Waldfeucht-Brüggelchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Haaren, Blatt 635, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Haaren, Flur 2, Flurstück 256 (100m ²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schaffhausener Straße 47 52525 Heinsberg
Eigentümer:	anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Waldfeucht
Kaufkraftindex:	93,4 (2024, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	6,1 % (Oktober 2024) zum Vergleich NRW: 7,5 % Deutschland: 6,0 %

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 47.000 Einwohner) und Heinsberg (rund 44.000 Einwohner). Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 20.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst

Die Gemeinde Waldfeucht liegt im ländlichen Umfeld, am westlichen Rand des Kreises Heinsberg und verfügt über 9.257 Einwohner (Stand: 31.12.2023). Die gemeinsame Grenze mit den Niederlanden ist 10 km lang, sodass entsprechender grenzüberschreitender Waren- und Personalverkehr besteht. Sie besitzt eine vergleichsweise mäßige Infrastruktur. Es bestehen begrenzt Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund- und Sekundarschule sowie ärztliche Praxen. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die B56 und N274 (NL) sowie die Autobahnanschlüsse auf die A 46 und A 2 (NL) in ca. 11 bis 13 km Entfernung.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Brüggelchen der Gemeinde Waldfeucht, der im Norden an der Grenze zu den Niederlanden liegt. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Waldfeucht.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 50 m entfernt. Autobahnanschluss an die A2 (NL) bzw. A46 besteht über die ca. 12 bis 13 km entfernten Autobahnzubringer. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 8,7 Km entfernt.

Die Weiherstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Pflasterdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung 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 nur begrenzt vorhanden.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

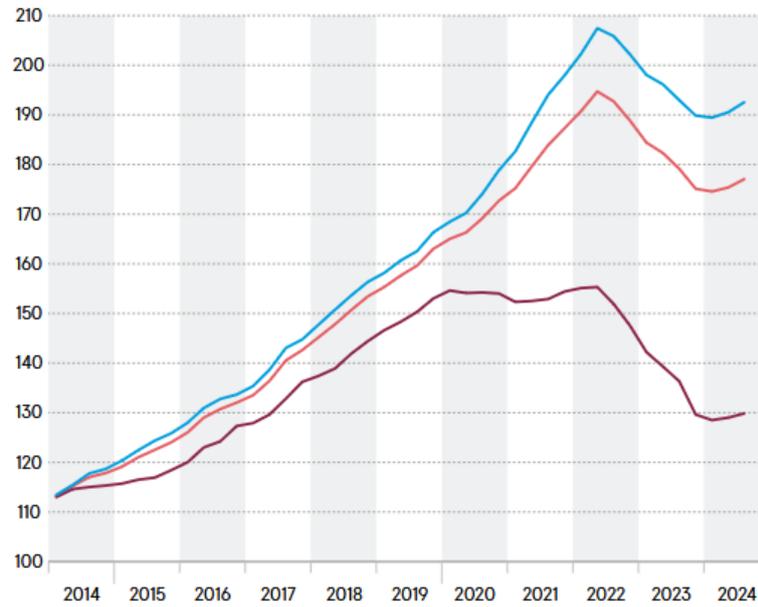
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.552 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -16,0 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 549,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 41,4 % gesunken.
- unbebaute Grundstücke
2023 wurden insgesamt 817 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 926 Kauffällen um 11,8 % gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 313 Kauffällen 33,7 % unter dem Vorjahresniveau (472 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 25,5 % auf rd. 41,4 Millionen Euro. Es wurden 27 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 6 Kauffällen bei einem Umsatzplus von 28,2 % auf 11,7 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 6,8 % auf 294 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 25,7 auf 35,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2023 wurden insgesamt 1.364 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 13,5 % weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.288 Kauffälle, der Umsatz 345,0 Millionen Euro, was einem Umsatzrückgang um 84,2 Millionen Euro entspricht. 76 Mehrfamilienhäuser wurden 2023 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 42,6 Millionen Euro, was 34,8 Millionen Euro (-44,9 %) weniger als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum
2023 wechselten 329 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 49,5 Millionen Euro um 47,5 Millionen Euro (-49,0 %) unter dem des Vorjahres.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q3.2024

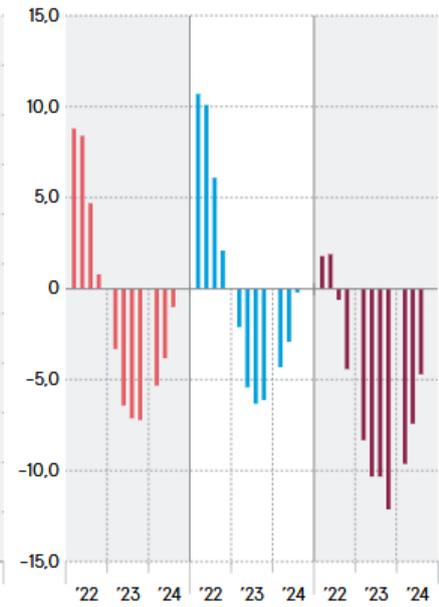
Im 3. Quartal 2024 zeigte der deutsche Immobilienmarkt Anzeichen einer weitergehenden Stabilisierung. Der vdp Immobilienpreisindex stieg um 1,0 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 177,3 Punkte. Verglichen mit dem Vorjahresquartal sank der Index um 1,0 %. Die Preise von Wohnimmobilien erhöhten sich um 1,1 % gegenüber dem direkten Vorquartal, gegenüber dem 3. Quartal 2023 fielen sie allerdings noch leicht um 0,2 %. Selbst genutztes Wohneigentum verteuerte sich um 0,8 % gegenüber dem Vorquartal. Bei Mehrfamilienhäusern stiegen die Kapitalwerte um 1,3 % im Vergleich zum 2. Quartal 2024. Die Neuvertragsmieten zogen im selben Zeitraum um 0,7 % an, während der Index der Liegenschaftszinsen um 0,6 % sank. Bei Gewerbeimmobilien waren ebenfalls Stabilisierungstendenzen auszumachen. Ihre Preise erhöhten sich gegenüber dem direkten Vorquartal um 0,7 %, im Jahresvergleich betrug das Minus noch 4,7 %. Dabei stiegen die Kapitalwerte für Büros auf Quartalsicht mit 0,8 % etwas stärker an als die der Einzelhandelsimmobilien (+ 0,3 %), gaben jedoch im Vergleich zum Vorjahresquartal mit 4,8 % auch etwas stärker nach als die Handelsobjekte (- 4,5 %). Die Neuvertragsmieten bei Büroimmobilien nahmen im Quartalsvergleich um 0,8 % zu, während die Liegenschaftszinsen konstant blieben, was auf eine beginnende Erholung in diesem Sektor hindeutet.

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

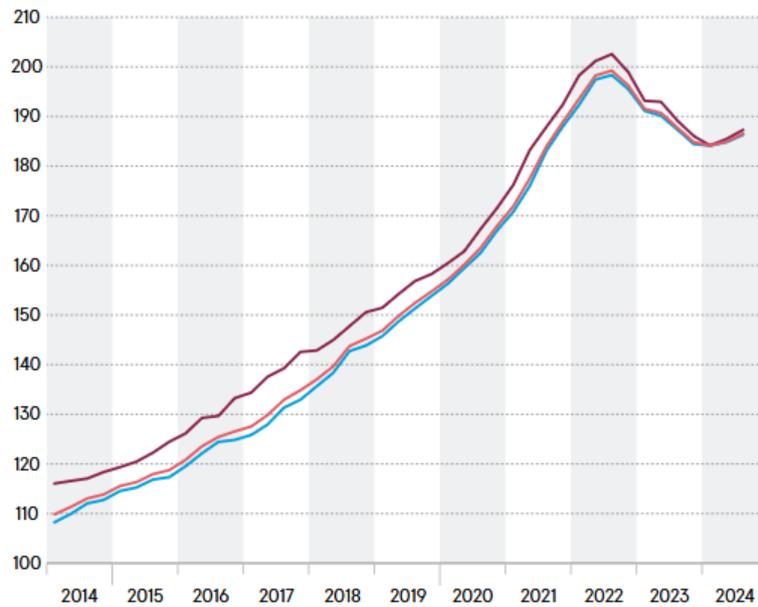


vdp-Immobilienpreisindex:
Gesamt Wohnen Gewerbe

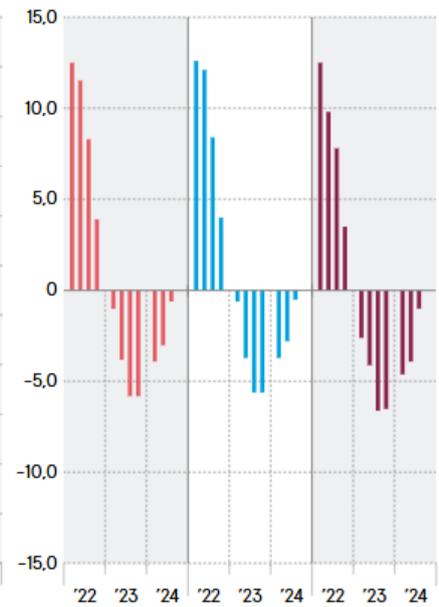


Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Selbst genutztes Wohneigentum Ein- und Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	annähernd rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 11 m mittlere Tiefe: ca. 8 m Grundstücksgröße: 100 m ²																												
Topografie:	eben																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Weiherstraße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz und Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz möglich Strom-, Gas- und Telekommunikationsanschluss in der Straße																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 10.04.2024. Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Methanausgasung</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Punktuell:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> flächenhaft:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Karst</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Erdfall:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td> <td>Zone 3</td> </tr> </table>	bergbaubedingter Tagesbruch:	nein	verlassene Tagesöffnungen:	nein	oberflächennaher Bergbau belegt:	nein	tagesnaher Bergbau möglich:	nein	Methanausgasung		Punktuell:	nein	flächenhaft:	nein	Karst		Erdfall:	nein	Subrosionssenke:	nein	Karstgebiet:	nein	Gasaustritt mit Bohrungen:	nein	Seismisch aktive Störung:	nein	Erdbebengefährdung	Zone 3
bergbaubedingter Tagesbruch:	nein																												
verlassene Tagesöffnungen:	nein																												
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein																												
tagesnaher Bergbau möglich:	nein																												
Methanausgasung																													
Punktuell:	nein																												
flächenhaft:	nein																												
Karst																													
Erdfall:	nein																												
Subrosionssenke:	nein																												
Karstgebiet:	nein																												
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein																												
Seismisch aktive Störung:	nein																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Frillinghoven“.* Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Frillinghoven“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. [...] Bezüglich der Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ weise ich darauf hin, dass aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitiger Sachlage nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen ist. Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen. Ich weise darauf hin, das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	freigeräumtes Baugrundstück
Miet-/Pachtverträge:	Ob zum Zeitpunkt des Ortstermins Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt wurden, ist nicht bekannt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Brüggelchen, Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Gemeindeverwaltung besteht für das Bewertungsobjekt keine Eintragung in der Denkmalliste.
Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt weder beim zuständigen Amt der Stadt-/ Gemeindeverwaltung noch bei der Kreisverwaltung vor. Die baulichen Anlagen wurden im Juni 2024 abgebrochen.

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung:</p> <ul style="list-style-type: none">- „Auf die Lebenszeit des Längstlebenden der Berechtigten beschränkte Rückerwerbsvormerkung für X und Y als Gesamtberechtigte gem. §428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 06.01.2005 (Notar Bernd Thywissen in Heinsberg, UR.Nr. 34/2005). Eingetragen am 25.04.2005“- „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Heinsberg, 1 K 29/23). Eingetragen am 28.09.2023.“
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Anmerkung:	<p>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.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Der Giebel des Bestandsgebäudes war einsturzgefährdet und drohte auf die öffentliche Straße zu fallen. Seitens der Kreisverwaltung Heinsberg wurde ein ordnungsbehördliches Verfahren eingeleitet, in dessen Schluss und nach Prüfung der Standsicherheit durch einen externen Tragwerksplaner eine Abbruchverfügung für die baulichen Anlagen ergangen ist. Diese wurden durch eine seitens der Kreisverwaltung beauftragte Fachfirma abgebrochen. Es besteht die Möglichkeit, dass die vorverauslagten Kosten (Abbruchunternehmen und Tragwerksplaner) im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens seitens der Kreisverwaltung angemeldet werden und durch den Ersteher zu tragen sind. Auftragsgemäß werden diese nicht im Rahmen dieser Wertermittlung berücksichtigt und sind bei einem etwaigen Gebot zusätzlich zu berücksichtigen.</p> <p>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.</p>
Altlasten:	<p>Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p>

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 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).

Bei dem vorliegend zu bewertenden Grundstück handelt es sich um ein unbebautes Baugrundstück in der Ortslage Brüggelchen. Der Verkehrswert des zu bewertenden Grundstücks kann grundsätzlich mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt werden.

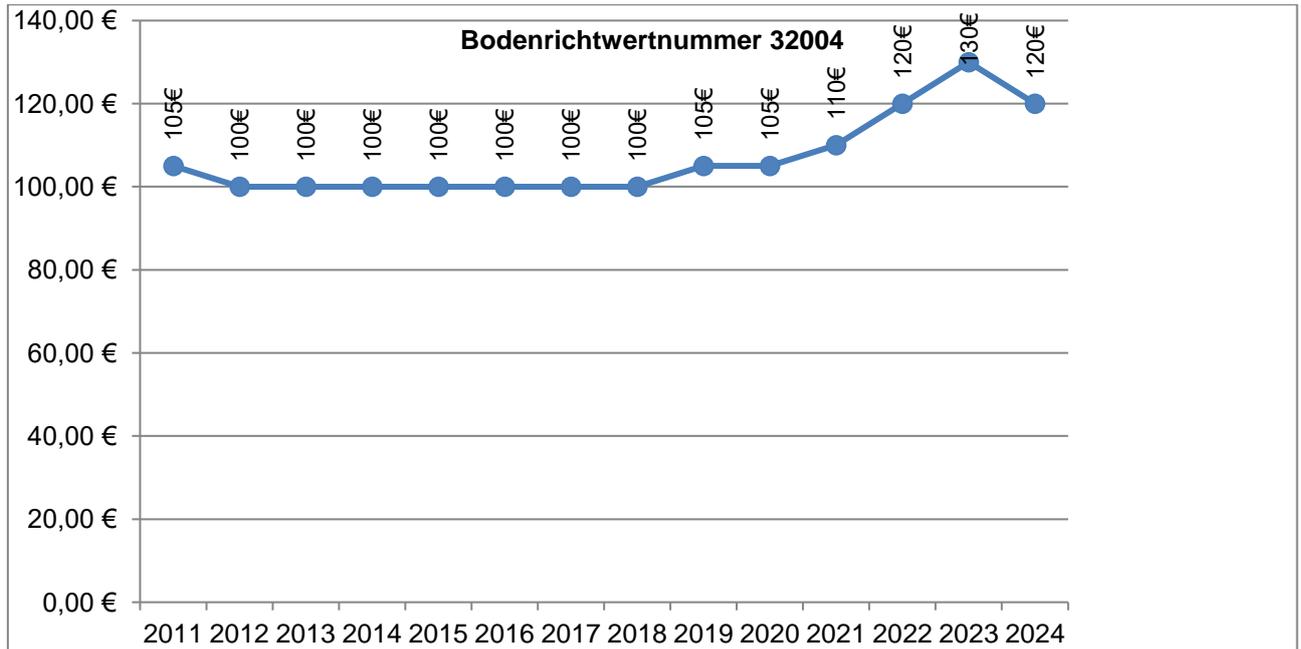
Neben solchen Vergleichspreisen wird der durch den zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte festgesetzte und veröffentlichte lagebezogene zutreffende Bodenrichtwert als Grundlage für die Bodenwertermittlung betrachtet. Entsprechend §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 kann eine Bodenwertermittlung auch auf Basis eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts erfolgen. Bodenrichtwerte werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

5.2 Bodenrichtwert

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 120,- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Waldfeucht
Ortsteil	Haaren
Bodenrichtwertnummer	32004
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	Dorfgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

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



5.3 Vergleichskaufpreise aus der Kaufpreissammlung

Entsprechend einer Auskunft beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg wurden im Zeitraum der letzten drei Jahre 30 Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus im Gemeindegebiet Waldfeucht von nicht kommunalen Verkäufern bzw. Baulandentwicklern veräußert. Verkäufe nach Baulandentwicklungen durch Kommunen bzw. Entwicklungsgesellschaften sind zusätzlich erfolgt. Bei den Verkäufen handelt es sich um Grundstücke, die Baulücken in der Bestandsbebauung darstellen aber auch Wiederverkäufe in Neubaugebieten.

15 der Kauffälle lagen außerhalb von Neubaugebieten. Von diesen fand einer im Dezember 2021, sechs im Jahr 2022, einer im Jahr 2023 und sieben im Jahr 2024 statt. Die Preisspanne, innerhalb derer Veräußerungen erfolgten, ist groß. Es wurde zu Preisen 12 % unter Bodenrichtwertniveau aber auch deutlich darüber bis zum zweifachen des Bodenrichtwertes veräußert. Die durchschnittliche Abweichung zum Bodenrichtwert betrug über diese 15 Kaufpreise +27 %. Während der Kaufpreis aus 2021 38 % über Bodenrichtwertniveau lag, nahm die Abweichung ab, je später die Verkäufe erfolgten (2022: + 36 %, 2023: +26 %, 2024: + 17 %). Ein Grund für die abnehmende Abweichung der relativen Kaufpreise im Vergleich zum Bodenrichtwert könnte der seit 2021 zu verzeichnende, stärkere Anstieg der Bodenrichtwerte im Vergleich zu den Jahren vor 2021 sein.

Die Stichprobe ist insgesamt wenig homogen, signifikante Anpassungen sind nur schwer ableitbar.

5.4 Bodenwertermittlung

Das Bewertungsgrundstück weicht in seiner Größe und seiner Bebaubarkeit vom typisierten Richtwertgrundstück (vgl. Abschnitt 5.2), für welches der veröffentlichte Bodenrichtwert gilt, ab. Es ist zum einen deutlich kleiner, aber im Vergleich zur Grundstücksfläche umfangreicher bebaubar. Die Bebaubarkeit eines Grundstücks kann mit der Geschossflächenzahl (GFZ) gemessen werden. Diese gibt das Verhältnis der realisierbaren Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche an.

Zahlreiche regressionsanalytische Kaufpreisuntersuchungen haben in der Vergangenheit bestätigt, dass die Grundstücksgröße den relativen Bodenwert grundsätzlich auf zweierlei Weisen beeinflusst:

- Je größer ein Grundstück, umso höher ist der absolute Bodenwert, umso geringer ist die Nachfrage, umso geringer ist der relative Bodenwert.
- Je größer ein Grundstück, umso geringer ist bei gleicher Gebäudegröße die relative bauliche Ausnutzung (insbesondere GFZ) und umso geringer ist der relative Bodenwert.

Neben GFZ- enthält die Wertermittlungsliteratur Umrechnungskoeffizienten für die Grundstücksfläche. Für kleinere als 150 m² große Grundstücke (wie das Bewertungsobjekt) liegen keine Daten zur Flächenanpassung vor.

Zur Berücksichtigung der Abweichungen des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück wird vorliegend eine GFZ- und eine Flächenanpassung vorgenommen. Es werden die Koeffizienten eines 150 m² großen Grundstücks für die Flächenanpassung herangezogen.

Die Nutzbarkeit und Marktgängigkeit des Bewertungsgrundstücks ist im Vergleich zu einem 150 m² großen Grundstück, welches als Reihenmittelhaus (übliche Grundstücksbreite 6 m) auch über noch ausreichend große Nebenflächen für Garten und Terrasse verfügt, allerdings eingeschränkt. Bei voller Ausnutzung des Baufensters mit dreiseitiger Grenzbebauung wäre zwar ein Wohnhaus mit rd. 70 m² Grundfläche realisierbar, jedoch blieben für Stellplatz und sonstige Nebenflächen lediglich ein seitlich gelegener 3 m breiter Streifen in Grundstückstiefe (rd. 8,50 m) übrig. Bei Reduzierung der bebauten Fläche (Stichwort Tinyhouse) würde dieser Umstand abgemildert.

Neben einer Nutzung als selbständig nutzbares Wohnbaugrundstück kommt grundsätzlich auch die Nutzung als Stellplatzfläche oder Garagengrundstück in Frage. Unter Umständen wäre das Bewertungsgrundstück als sogenannte Arrondierungsfläche für einen der angrenzenden Nachbarn nutzfähig. Arrondierungsflächen ermöglichen die Erhöhung der baulichen Ausnutzbarkeit des Hauptgrundstücks durch den Zuerwerb oder dienen der sonst nicht möglichen baulichen Erweiterung. Gemäß vorliegenden Untersuchungsergebnissen seitens des Gutachterausschusses der Stadt Bergisch Gladbach aus dem Jahr 2008 bzw. im Stadtgebiet Kempten aus dem Jahr 2014 ist seitlich gelegen Arrondierungsflächen ein Wert in Bezug auf den Bodenrichtwert in der Spanne von 60 bis 121 % beizumessen. Der Wert von als Stellplatz geeigneten Flächen liegt gemäß vorliegender Untersuchungsergebnisse seitens der Gutachterausschüsse der Stadt Wuppertal, Bergisch Gladbach, dem Oberbergischen sowie Rheinisch-Bergischen Kreis aus dem Zeitraum 1992 bis 2009 in der Spanne zwischen 30 bis 60 % in Bezug auf den Bodenrichtwert.

Unter Berücksichtigung der o.a. Ableitungen und der Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks wird neben einer GFZ- und Flächenanpassung, die einer Werterhöhung zum Ergebnis hat, ein Wertabschlag in Höhe von 10% (Faktor 0,90) eingeführt.

Die in den Jahren bis 2023 erfolgte positive Bodenwertentwicklung war im Jahr 2024 rückläufig. Der Bodenrichtwert ist von 130 EUR/ m² in 2023 auf 120 EUR/ m² in 2024 gefallen. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes (lineare Extrapolation mit der durchschnittlichen Entwicklung der letzten 5 Jahre) erfolgt vorliegend nicht.

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

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgaben (b/a) -freien Zustand			
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	120,00 EUR/m ²
II. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	04.07.2024	× 1,00
Art der Nutzung	MD	M	× 1,00
GFZ	0,80	1,34	× 1,24
Fläche	525 m ²	100 m ²	× 1,04
Abschlag für eingeschränkte Nutzbarkeit/ Marktgängigkeit			× 0,90
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert		=	139,28 EUR/m ²
III. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert		=	139,28 EUR/m ²
Fläche		×	100 m ²
b/a-freier Bodenwert		=	13.928,00 EUR

5.5 Zubehör

Zubehör, welches einen Zeitwert aufweist, ist vorliegend nicht vorhanden.

5.6 Verkehrswertableitung

Der Abschnitt 5.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert wird aus dem Vergleichswertverfahren zur Bodenwertermittlung abgeleitet.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 52525 Waldfeucht-Brüggelchen, Weiherstraße 2

Grundbuch von Haaren	Blatt 635	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Haaren	Flur 2	Flurstück 32	Fläche 100 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2024 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rd.

13.900,00 EUR

in Worten: dreizehntausendneuhundert 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 15.01.2025



Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

6 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

BNatSchG:

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

BauO NRW:

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

BBodSchG

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

EGBGB:

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

LPIG:

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

ImmoWertA:

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

ImmoWertV:

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

KAGB:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. 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 Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

ZVG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [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 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Bodenwertermittlung
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Katasterkarte
- Anlage 5: Fotos

Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV 2021)

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

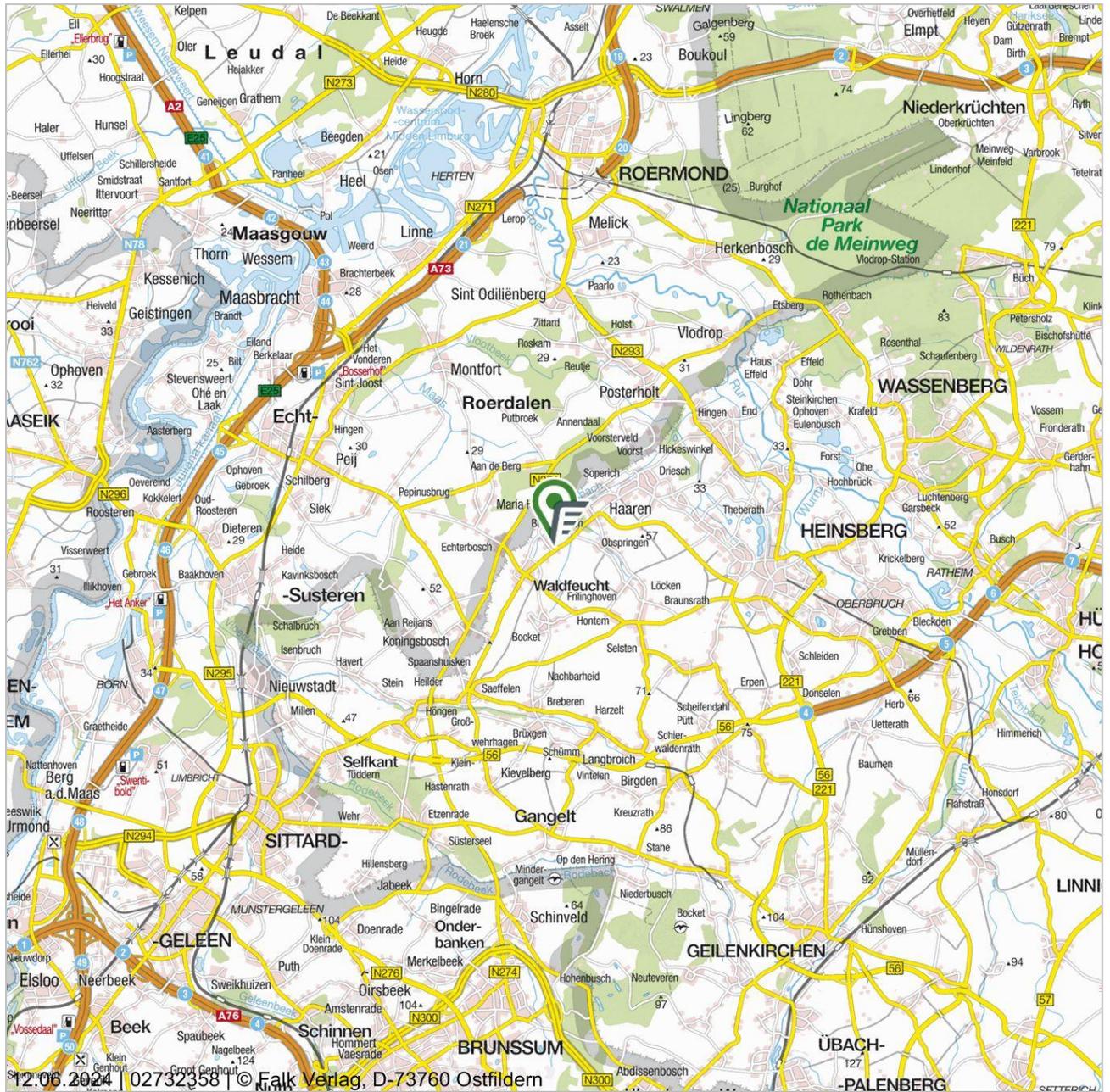
Bodenrichtwertgrundstück (§§ 13 und 16 ImmoWertV 2021)

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

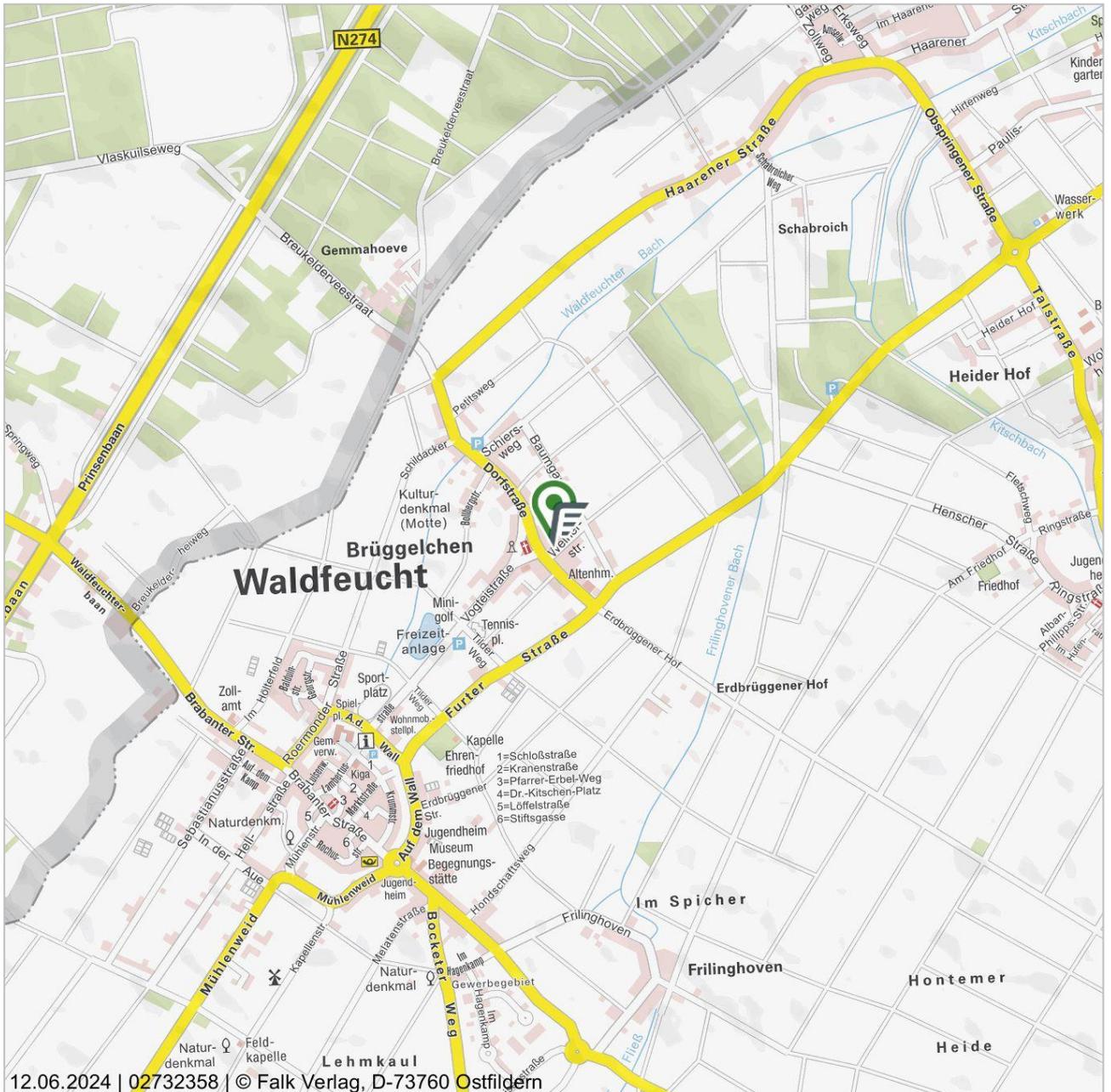
Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV 2021)

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

Anlage 2: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 3: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 4: Katasterkarte mit Lagekennzeichnung



**Kreis Heinsberg
Katasteramt**

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg

Flurstück: 32
Flur: 2
Gemarkung: Haaren
Weierstraße 2, Waldfeucht

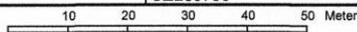
**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 11.04.2024
Zeichen: 24-E1-00373



Maßstab 1 : 1000



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