

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

Projekt Nr. 2024-05  
02. April 2024

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage  
bebaute Grundstück,  
Pützchensweg 14 in 41849 Wassenberg-Birgelen,  
Gemarkung Birgelen, Flur 6, Flurstück 224**



<b>Wertermittlungstichtag:</b>	<b>15. März 2024</b>
<b>Verkehrswert:</b>	<b>220.000,- Euro</b>
<b>Auftraggeber:</b>	<b>Amtsgericht Heinsberg</b>
<b>Aktenzeichen:</b>	<b>90 K 34/23</b>

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens .....	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten .....	4
1.3	Grundstücksangaben .....	4
1.4	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich .....	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung .....	6
1.6	Besonderheiten .....	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	7
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Lagebeschreibung .....	7
2.2	Örtliche Gegebenheiten .....	10
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit .....	10
2.2.2	Altlasten .....	11
2.2.3	Bergbau .....	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten .....	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation .....	12
2.3.1.1	Grundbuch .....	12
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten .....	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte .....	13
2.3.1.4	Öffentliche Förderung .....	13
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen .....	13
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.3.3.1	Denkmalschutz .....	14
2.3.3.2	Baulasten .....	14
2.3.3.3	Bauplanungsrecht .....	14
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet .....	14
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet .....	14
2.3.3.6	Überschwemmgebiet .....	15
2.3.3.7	Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung .....	15
2.3.3.8	Bauordnungsrecht .....	15
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand .....	16
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen .....	16
3.1	Allgemeines .....	16
3.2	Gebäudekonzeption .....	17
3.3	Baubeschreibung .....	19
3.3.1	Wohnhaus (Lageplan Nr. 1): .....	19
3.3.2	Garage (Lageplan Nr. 2): .....	22

3.4 Außenanlagen .....	23
3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau.....	24
3.6 Zubehör .....	25
3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer .....	26
4 Allgemeinbeurteilung .....	27
5 Verkehrswertermittlung .....	28
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	28
5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV).....	29
5.3 Bodenwert .....	31
5.4 Übersicht Gebäudedaten.....	32
5.5 Sachwertverfahren .....	33
5.5.1 Allgemeines .....	33
5.5.2 vorläufiger Sachwert.....	33
5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1) .....	33
5.5.2.2 Gebäudewert Garage (LP Nr. 2).....	34
5.5.3 Außenanlagen .....	35
5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks .....	35
5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	36
5.6 Vergleichswertverfahren .....	36
5.6.1 Allgemeines .....	36
5.6.2 Vorläufiger Vergleichswert.....	37
6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts .....	38
6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze .....	38
6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV).....	39
6.2.1 Berücksichtigung des Hinterlandanteils .....	39
6.2.2 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis, Restfertigstellungsbedarf.....	39
6.2.3 Wertminderung wegen Freilegungsbedarf.....	40
6.2.4 Wertminderung wegen Legalisierungsrisiken .....	40
6.2.5 Verfahrenswert .....	40
6.3 Verkehrswert .....	41
7 Literatur- / Datenverzeichnis .....	42
8 Rechtsgrundlagen .....	43
9 Anlagen.....	43

## **1 Allgemeine Angaben**

### **1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens**

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	90 K 34/23
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Beauftragung:	mit Schreiben vom 29.01.2024
Wertermittlungsstichtag:	15. März 2024 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist)
Datum der Ortsbesichtigung:	15. März 2024 (14.00 Uhr bis 16.30 Uhr)
Teilnehmer:	eine Bruchteilseigentümerin, die Sachverständige, Dipl.- Ing. A. Fell
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

## **1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten**

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

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

Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt.

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

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

Personenbezogene Anlagen werden dem Auftraggeber als Annex beigelegt.

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

## **1.3 Grundstücksangaben**

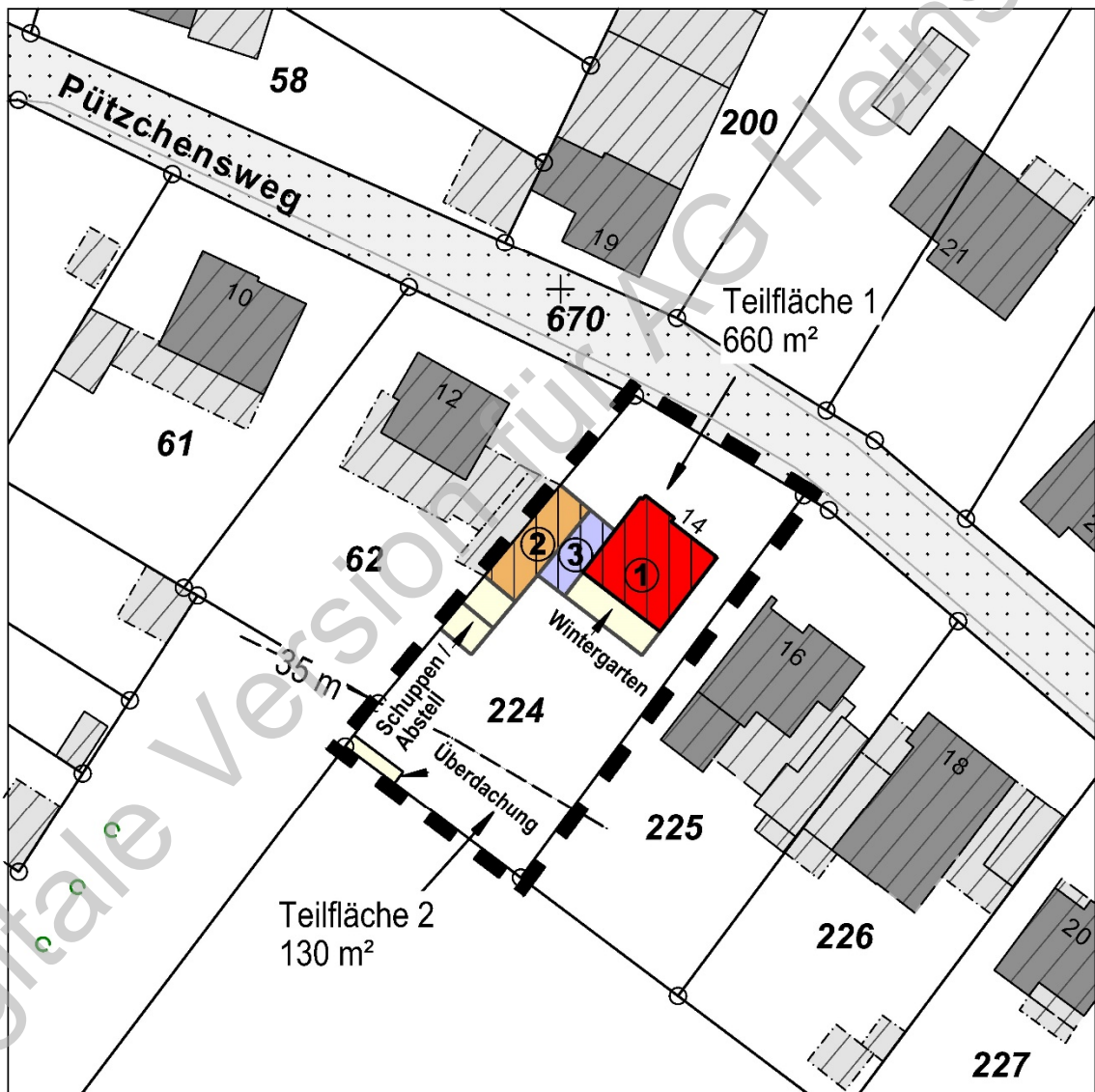
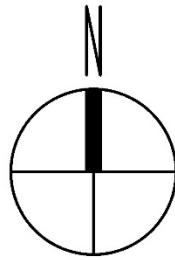
### **Katasterbezeichnung:**

Gemarkung:	Birgelen
Flur:	6
Flurstück:	224
Größe:	790 m <sup>2</sup>

### **Grundbuchbezeichnung:**

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Birgelen
Blatt:	269
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Pützchensweg 14

**1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich**



**WOHNHAUS**



**GARAGE**



**HOF-  
ÜBERDACHUNG**



**BEWERTUNGS-  
GRUNDSTÜCK**

### **1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem freistehenden, zweigeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienhaus mit Nebengebäuden und grenzständiger Garage.

#### **Objekt:**

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	1968
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Wohnfläche:	ca. 110 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	225 m <sup>2</sup> (Wohnhaus), 36 m <sup>2</sup> (Garage)

### **1.6 Besonderheiten**

#### **Aktuelle Einflüsse auf den Grundstücksmarkt**

Es sei darauf verwiesen, dass der Grundstücksmarkt derzeit durch das aktuelle Weltgeschehen (Kriegssituationen, Corona-Pandemie, etc.) und durch die damit einhergehenden veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt ist. Zu diesen zählen mitunter die gestiegenen Bauzinsen, die Steigerungen der Bau- und Energiekosten, Materialengpässe sowie die gestiegene Inflationsrate.

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

#### **Einsichtigkeit**

Es waren nicht alle Innenräume (insbesondere der Speicher und der gartenseitige Schuppen im Nebengebäude, etc.) vollständig einsichtig bzw. zugänglich.

Ebenso war der Hauptsicherungsschrank (Elektro) nicht einsichtig.

Es werden diesbezüglich durchschnittliche Zustände ohne weitere Mängel u. Schäden unterstellt.

#### **Fehlende baurechtliche Legalität**

Wenngleich die baulichen Anlagen seit vielen Jahren in dem zum Stichtag vorgefundenen Zustand genutzt werden, fehlt es insbesondere für die verlängerte, grenzständige Garage und für die Nebengebäude an einer baurechtlichen Genehmigung bzw. der Genehmigungsfähigkeit.

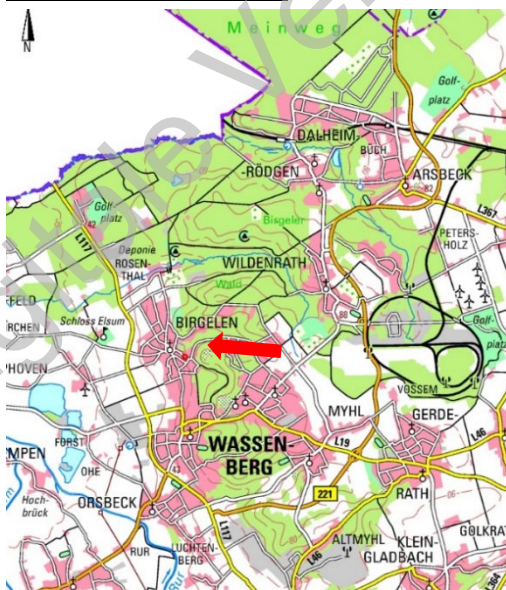
## 1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 05.03.2024
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2024)  
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge vom 31.01.2024
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Heinsberg vom 15.03.2024
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 19.02.2024 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 22.02.2024
7. Auskunft der RWE über Bergschadensgefährdungen vom 18.02.2024
8. Auskunft der EBV über Bergschadensgefährdungen vom 22.02.2024 sowie der Schief lagenmessung der Markscheiderei vom 13.02.1997
9. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Wassenberg vom 19.02.2024
10. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Wassenberg vom 28.02.2024
11. Bauaktenrecherche sowie Kopien aus der Bauakte beim Kreis Heinsberg am 27.02.2024
12. Fördermittelauskunft des Kreises Heinsberg vom 04.03.2024
13. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
14. Bodenrichtwerte 2024, Onlineauskunft: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)
15. Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung



(Quelle: [www.tim-online.de](http://www.tim-online.de))



Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Der zu bewertender Grundbesitz befindet sich in dem Ortsteil Birgelen, der im Stadtgebiet Wassenberg, einer ländlich strukturierten, kreisangehörigen Kleinstadt im Norden des Kreises Heinsberg, gelegen ist.

Der Ort liegt nahe der Grenze zu den Niederlanden und dem Naturpark Maas-Schwalm-Nette.

Er verfügt selbst über einige Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs wie Kindergarten, Grundschule, medizinische Versorgung, Sportanlagen, Gastronomieeinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs.

Die Einwohnerzahl beläuft sich auf ca. 4.000.

Die im Süden unmittelbar angrenzende Stadt Wassenberg ist durch einen mittelständischen Charakter gezeichnet und verfügt über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Alten- und Pflegeeinrichtungen, Sporeinrichtungen, Hallenbad sowie Einkaufsmöglichkeiten des kurzfristigen Bedarfs.

Krankenhäuser sowie weitere Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen sind in den Nachbarstädten Erkelenz und Heinsberg vorhanden.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Mönchengladbach.

Verkehrstechnisch ist das Bewertungsobjekt an regionale Ballungszentren durch Land- und Bundesstraßen sowie über den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) angeschlossen.

Bevölkerungsstruktur: Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Wassenberg beträgt ca. 19.000 Einwohner und setzt sich aus etwa 51 % weibliche und 11 % nichtdeutsche Bürger zusammen.

Die Altersgruppen gliedern sich in 18% unter 18-jährige, 60 % 18 - 65-jährige und 22 % über 65-jährige Personen.

Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Wassenberg wird mit einem Bevölkerungsanstieg bis 2050 von ca. 10 % gegenüber 2023 gerechnet, was über dem Landesdurchschnitt liegt.

Hierbei wird mit einem deutlichen Anstieg insbesondere bei den älteren Bürgern über 65 Jahre gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis unter 65 Jahren rückläufig dargestellt wird.

(Quelle: IT-NRW Landesdatenbank, Stand 17.11.2023)

Strukturdaten: Der Index Kaufkraft für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) beträgt für Wassenberg 94,4, (93,4 Kreis Heinsberg), dh., dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 5 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Einzelhandelszentralität ist ausgewiesen mit 69,5 für Wassenberg (97,7 Kreis Heinsberg)

dh. es findet ein Kaufkraftabfluss statt; es wird in dieser Region weit weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt.

(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2023)

Mikrolage:

Der zu bewertende Grundbesitz ist als Reihengrundstück in Hanglage, nahe dem östlichen Ortsrand in einem gewachsenen, ruhigen, durchgrünten Wohnbaugebiet mit Nähe zum Naherholungsgebiet Birgeler Bach / Birgeler Pützchen gelegen.

Der Pützchensweg ist eine zweispurige Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen, die über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen verfügt.

Die Fahrbahn ist als Asphaltdecke ausgeführt, während die beidseitigen Gehwege mit einer Pflasterdecke ausgebildet sind.

In der näheren Umgebung befinden sich ein- bis zweigeschossige, offene Einfamilienhausbebauungen aus unterschiedlichen Nachkriegsbaujahren. In weiterer Umgebung befinden sich weitere Wohnbebauungen, sowie gemischt genutzte Gebäude mit Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, etc. im Dorfszentrum, sowie im Wald die Wallfahrtsstätte „Birgeler Pützchen“ mit einer kleinen Kapelle.

Haltestellen (Bus) der öffentlichen Nahverkehrseinrichtungen sind vom Bewertungsobjekt fußläufig erreichbar.

Entfernungen:

Kindergarten:	ca. 300 m
Grundschule:	ca. 500 m
Weiterführende Schulen:	ca. 1,7 km (Wassenberg, Gesamtschule)
	ca. 12 km (Erkelenz, Hauptschule, Realschule, Gymnasium)
	ca. 9 km (Heinsberg, Realschule, Gymnasium)
Sportanlagen:	ca. 800 m (Sportplatz)
	ca. 4 km (Golf)
	ca. 3 km (Hallen- / Freibad)
	ca. 3 km (Tennisplatz)
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 200 m /
	3 km (Discounter, Drogerien, etc.)
Wassenberg:	1,5 km
Heinsberg:	8 km
Vlodrop (NL):	7 km
Hückelhoven:	10 km
Wegberg:	11 km
Erkelenz:	13 km
Roermond (NL):	16 km
Mönchengladbach:	25 km
Düsseldorf:	52 km
Aachen:	43 km

Verkehrsverbindungen:	ÖPNV:
	Bushaltestelle: ca. 350 m
	Bahnhof: 15 km (Erkelenz) Fernstrecken Aachen / Düsseldorf
	14 km (Wegberg-Dalheim) Dalheim / Mönchengladbach
	Flughafen: 63 km (Düsseldorf)
Individualverkehr:	unmittelbarer Anschluss an das deutsche und niederländische Verkehrsnetz durch die Landstraße L 117 (Hückelhoven-Roermond), die Bundesstraße B 221 und durch die Autobahnen A 46 in 8 km (Heinsberg / Düsseldorf), die A 52 in 16 km (Niederkrüchten / Düsseldorf) und die A 73 (NL) in ca. 14 km (Venlo / Nijmegen)
Immissionen:	Zum Besichtigungstermin waren keine Immissionen ersichtlich. Ebenso ist gemäß den Darstellungen der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen nicht mit nachteiligen Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen.
Wohnlage:	Im Wesentlichen gute Grundstückslage in einem offen bebauten Wohngebiet.

## **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

### **2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit**

Art:	Reihengrundstück
Zuschnitt:	nahezu rechteckig
Grundstücksbreite:	ca. 18,8 m i.M.
Grundstückstiefe:	ca. 42,5 m i.M.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss, Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation
Versickerung:	Eine genehmigte Versickerungsanlage für die Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht vorhanden. Ursprünglich wurde die Regenentwässerung beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

Lt. Auskunft der Bruchteilseigentümerin sei teilweise eine Verlegung der Regenentwässerungsgrundleitung in die belebte Bodenschicht des Gartens vorgenommen worden.

Topographie:

Das Bewertungsgrundstück ist in Hanglage gelegen. Die Geländeoberfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze beträgt i.M. ca. 50 m ü. NHN, während die Geländehöhe an der rückseitigen Grundstücksgrenze mit rd. 49 m ü. NHN gemessen wird. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Wohnhauses ist ca. 1 m über dem mittleren Straßenniveau gelegen.

Grundwasserstand:

Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei ca. 46 m über NHN und somit im Mittel rd. 4 m unter der Grundstücksgelände, womit der Flurabstand noch als ausreichend zu bezeichnen ist.

Baugrund:

Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

### **2.2.2 Altlasten**

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Mit Schreiben der zuständigen Fachdienststelle des Kreises Heinsberg (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung), teilt diese mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen würden.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung hierüberhinaus nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht.

Für die Bewertung wird zum Stichtag ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

### **2.2.3 Bergbau**

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ liegen würde.

In den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks sei bis in die 1980er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der östlich angrenzende Abbau sei dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen seien abgeklungen. Allerdings könne es hier durch eine Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

Das Grundstück liegt weiterhin im Einwirkungsbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau.

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen sei ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Die hiermit bedingten Bodenbewegungen könnten 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.

Gemäß den Empfehlungen der Behörde wurden Auskünfte bei den Bergwerkseigentümerinnen eingeholt.

Die RWE Power AG als Eigentümerin des Braunkohlentagebaus erklärt, dass nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Objekt erkennbar sei.

Die EBV im Namen der Vivawest GmbH als Eigentümerin des Steinkohlenbergbaus bestätigt, dass der letzte Abbau der auf das Grundstück eingewirkt haben könnte 1985 eingestellt worden sei.

Auf Grund der damaligen Abbauplanung sei eine Bergschadenssicherung eingebaut worden. Eine aus den Auswirkungen der Abbautätigkeit resultierende Schiefelage von ca. 4,6 mm/m sei 1998 durch Zahlung von Minderwert abgegolten.

Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden seien nach Beendigung der Einwirkungen ca. 1990, letztmalig 1998 einvernehmlich mit den Eigentümern reguliert worden. Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des Steinkohlenabbaus läge nicht vor und könne nachzeitigem Kenntnisstand, auch zukünftig ausgeschlossen werden.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Privatrechtliche Situation**

#### **2.3.1.1 Grundbuch**

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 31.01.2024 vor.

Bei den folgenden Betrachtungen wird davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

##### Abteilung II des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

**lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1** und zwar auf den Erbanteil von 2.3.4, **der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,**

Insolvenzvermerk (Amtsgericht Aachen, 92 IK 231/17).

Eingetragen am 28.01.2021

Dem Eintrag wird vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung, kein Einfluss beigemessen.

**lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,**  
Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, Abt. 1 K 34/23).  
Eingetragen am 23.11.2023

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

#### Abteilung III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Sie sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

#### **2.3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten**

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Wertbeeinflussende Grenzgemeinsamkeiten sind nicht ersichtlich bzw. sind dem Pkt. 2.3.3.8 Bauordnungsrecht (Grenzbebauungen) zu entnehmen.

#### **2.3.1.3 Vertragliche Rechte**

Vertragliche Rechte wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

#### **2.3.1.4 Öffentliche Förderung**

Das Amt für Bauen und Wohnen des Kreises Heinsberg teilt mit, dass für das Objekt Förderdarlehen bewilligt waren, die im Jahr 2017 vollständig zurückgezahlt worden seien.  
Somit besteht diesbezüglich keine Wohnungsbindung.

#### **2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen**

Nicht eintragungsfähige, gesetzliche Beschränkungen des Grundstückseigentums (z.B. Notwegerechte, Überbauten) sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.

### **2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation**

#### **2.3.3.1 Denkmalschutz**

Gemäß Auskunft der Stadt Wassenberg bestehen für den bewertenden Grundbesitz keine Eintragungen als Bau-, Boden- oder Naturdenkmal.

#### **2.3.3.2 Baulasten**

Die Bauaufsicht des Kreises Heinsberg hat bescheinigt, dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.

Lt. weiterer telefonischer Auskunft sind ebenso keine begünstigenden Baulasten vorhanden.

#### **2.3.3.3 Bauplanungsrecht**

##### Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg aus dem Jahr 2008 ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

##### Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Wassenberg ist das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich gelegen.

Es ist es nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

#### **2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet**

Das Grundstück befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Wassenberg nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

#### **2.3.3.5 Wasserschutzgebiet**

Gemäß Auskunft der Stadt Wassenberg liegt das Objekt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### **2.3.3.6 Überschwemmgebiet**

Die Bewertungsfläche befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Wassenberg nicht im Bereich eines Überschwemmgebietes; es besteht keine Hochwassergefahr.

### **2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung**

Nicht betroffen

### **2.3.3.8 Bauordnungsrecht**

Die Bauakte des zu bewertenden Objektes konnte bei der Kreisverwaltung Heinsberg eingesehen werden. Demnach sind folgende, wesentliche Baumaßnahmen aktenkundig:

08.08.1966: Bauschein für den Neubau eines Wohnhauses mit Kleingarage und Hofüberdachung

05.03.1968: Bauschein für eine Kleinkläranlage südlich der Hofüberdachung mit  
Untergrundberieselung im Bereich der Gartenfläche.

Hinweis: Das Bewertungsobjekt ist heute an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Es ist davon auszugehen, dass die Verrieselungsanlagen in der Gartenfläche sowie die Kleinkläranlage selbst im Erdreich noch vorhanden sein können.

16.06.1968: Rohbauabnahmeschein zu v.g. Bauvorhaben – ohne Garage

30.09.1969: Schlussabnahmeschein für den Neubau eines Wohnhauses mit Kleingarage und  
Hofüberdachung

Die Ausführung weicht in folgenden wesentlichen Punkten von den Genehmigungsplanungen ab:

1. Die Garage ist in einer Länge von 6,70 m genehmigt worden, während die tatsächliche, Garagenbebauung an der nord-westlichen Grundstücksgrenze am Stichtag rd. 11 m beträgt. Die zulässige Länge einer privilegierten Garage wird damit überschritten. Aufgrund der nahezu deckungsgleichen Nachbargarage besteht eine Legalisierungsmöglichkeit, sofern beide Nachbarn gegenseitige Abstandsflächenbaulasten übernehmen würden. Es liegt jedenfalls baurechtlicher Genehmigungsaufwand und ein mögliches Legalisierungsrisiko vor.
2. Es bestehen grenzständige, an v.g. Garage angebaute, einfache Nebengebäude (Abstell / Schuppen) sowie eine Überdachung an der rückseitigen, süd-westlichen Grundstücksgrenze, die weder genehmigt, noch aufgrund ihrer Lage als genehmigungsfähig angesehen werden.
3. Es existiert ein rückseitiger Wintergarten, der nach heutigem Baurecht als „Verfahrensfreies Gebäude“ (nicht beheizt, keine Wohnraumerweiterung) unterstellt wird.
4. Die Hofüberdachung wurde verlängert und zur Gartenseite umschlossen. Die Maßnahme wird als genehmigungsfähig unterstellt.
5. Die Grundrisse sind teilweise verändert ausgeführt worden. Es wird unterstellt, dass diese bereits mit der Gebäudeerrichtung dergestalt vorhanden waren, bzw. keine genehmigungspflichtigen Eingriffe in die Gebäudesubstanz darstellen.



Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

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

### **2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand**

Die Stadt Wassenberg hat bestätigt, dass das Bewertungsgrundstück bei einer Verbesserung, Erneuerung oder Erweiterung der Straße „Pützchensweg“ oder einer der Teileinrichtungen der Eigentümer der o.a. Parzelle zu einem Beitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz für das Land NRW (KAG NRW) veranlagt werde.

Zuletzt sei im Jahr 2021 die Straße mit den Teileinrichtungen Fahrbahn einschl. Straßenentwässerung, Gehweg und Straßenbeleuchtung verbessert worden.

Der festgesetzte Anliegerbeitrag sei durch eine Förderung durch das Land NRW ausgeglichen worden.

Weitere Ausbau- oder Verbesserungsmaßnahmen seien z. Zt. nicht geplant.

Im Rahmen der v.g. Ausbaumaßnahme sei die Grundstücksanschlussleitung erneuert worden. Der diesbezügliche Kostenersatz gem. § 10 KAG NRW sei festgesetzt und vollständig bezahlt worden.

Es würden keine Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung erhoben.

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

## **3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen**

### **3.1 Allgemeines**

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Weiterhin wurden keine Dachflächen begangen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen und Hinweise des Ortstermins bzw. Aufnahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. Heizungs-, Elektro-, Lüftungs- und Klimaanlage) wurde nicht geprüft;

im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

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

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefelmessungen durchgeführt.

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

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

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

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

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

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

### **3.2 Gebäudekonzeption**

Art und Nutzung  
des Gebäudes:

freistehendes, vollunterkellertes Einfamilienwohnhaus mit traufständigem Satteldach, zweigeschossig mit nicht nutzbarem, nicht ausgebautem Dachgeschoss und Wintergartenanbau, einfache Hofüberdachung, grenzständige Garage und sowie untergeordnete Nebengebäude (Schuppen / Abstell / Überdachung)

Baujahr und Entstehung:

1968

Modernisierungen /  
Erweiterungen:

1987 Erneuerung der Fenster- und Rollladenelemente

2020 – 2023:

Erneuerung der Innenbekleidungen der Küche nach Rohrbruch (Fliesen, Wände, Decke, Decken-einbaubeleuchtung, vereinzelt Fensterelement),  
Erneuerung von Bodenfliesen und Gipskartondecke im Gäste WC

Erneuerung des obergeschossigen Bades nach Rohrbruch sowie Austausch des Badfensters,  
tlw. Heizkörperaustausch

Erneuerung des Elektrohausanschlusses einschl. Schaltschrank und Zuleitungen

insgesamt mit Restfertigstellungsbedarf

Unbekannter Zeitpunkt:

Modernisierung der Laminatbeläge

Energetik /  
Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.  
Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.  
Da der Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung keinem Kauf gleichkommt, ist ein Energieausweis nicht zwingend notwendig.

Barrierefreiheit:

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

Aufteilung des Wohnhauses:

Nachfolgend ist die Gebäudeaufteilung gemäß der Örtlichkeit in den Grundzügen wiedergegeben:

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe zum Erdgeschoss und Kelleraußentreppe zum überdachten Hof, 2 Kellerräume, 1 Waschküche
Erdgeschoss:	straßenseitiger Hauszugang, Diele mit Treppe zum Keller- und Obergeschoss, Flur, Gäste WC, Küche, Ess- und Wohnraum mit Zugang zum Wintergarten
Obergeschoss:	Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, 3 Zimmer, Bad
Spitzboden:	nicht nutzbarer Speicher mit Zugang über Bodeneinschubtreppe

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

Erdgeschoss:	54,1 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	55,6 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	rd. 109,7 m <sup>2</sup>

Aufstellung der Zubehörf Flächen (gem. WoFIV) sh. Anlage:

Kellergeschoss:	55,1 m <sup>2</sup>
Garage:	32,3 m <sup>2</sup>

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

Wohnhaus: (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:	74,5 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	75,9 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	74,5 m <sup>2</sup> / Balkon mit 12,8 m <sup>2</sup> (c-Fläche)
gesamt	rd. 224,9 m <sup>2</sup>

<u>Garage: (Lageplan Nr. 2):</u>	rd. 36,2 m <sup>2</sup>
----------------------------------	-------------------------

Sonstige:

Schuppen / Abstell:	rd. 22,6 m <sup>2</sup>
Hofüberdachung:	rd. 24,0 m <sup>2</sup>
Wintergarten:	rd. 22,5 m <sup>2</sup>

Die Flächenermittlungen sind auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und der DIN 277 (2005) sowie des Aufmaßes und der Geodaten des Katasteramtes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit erfolgt.

Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

### 3.3 Baubeschreibung

#### 3.3.1 Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: Stampfbeton (lt. Bauakte)

Sohle: Betonsohle (lt. Bauakte)

Kelleraußenwände: Betonsteine (lt. Bauakte)

Kellerinnenwände: Massivmauerwerk

Kellerdecke:	Stahlbeton
Kellertreppe:	Wohnhaus: zweifach viertelgewendelte Stahlbetontreppe mit Feinspachtelung und Anstrich mit Stahlhandlauf
Kellerfenster:	baujahrestypische Kipp-Kellerfenster mit Einfachverglasung
Kellerlichtschächte:	-
<u>Aufgehendes Gebäude:</u>	
Außenwände:	Betonsteinmauerwerk (lt. Bauakte, bzw. soweit ersichtlich)
Fassade:	Ziegelsteinverblendmauerwerk, baujahrestypisch ungedämmt (lt. Bauakte)
Innenwände:	Mauerwerk (lt. Bauakte)
Geschossdecken:	Stahlbetondecke über EG, Holzbalkendecke über OG (soweit einsichtig / lt. Bauzeichnung) mit oberseitiger Dämmung
Treppen:	EG-OG: zweifach viertelgewendelter Stahlbetontreppenlauf mit Betonwerksteinbelag und Stahlharfengeländer OG-DG: baujahrestypische Bodeneinschubtreppe
Dachkonstruktion:	traufständiges Satteldach mit Fachwerkbinder in Holzkonstruktion (Dachraum nicht nutzbar)
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig / baujahrestypisch)
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung
Schornsteine:	als Formschornstein
Eingangstüren:	Haustüre a.d. Baujahr aus Aluminium mit Einfachverglasung in Glasbaustein Außenwand
Fenster- / Fenstertüren:	Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung und innenliegenden Sprossen (BJ 1987), Kunststoffrollläden mit Gurtwicklerantrieb, vereinzelt als Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung (BJ ca. 2021)
Fußbodenaufbauten:	schwimmender Estrich in den Wohngeschossen,

	Verbundestrich im Kellergeschoss (lt. Bauakte), ohne Belag mit offener Mineralwolldämmung im Dachraum
Bodenbeläge Nassräume:	Fliesen
Sonstige Bodenbeläge:	Betonwerksteinplatten, Fliesen, Laminat, im Kellergeschoss teilweise als Estrichoberfläche
Innenwandgestaltung Nassräume:	teilhohe Wandfliesenbeläge, darüber Putz mit Anstrich
Innenwandgestaltung:	Wohngeschosse: Rauputze, Tapetenbekleidung, Anstrich, Kellergeschoss: verputzt mit Anstrich, tlw. mit Wandfliesen
Deckengestaltung:	Wohngeschosse: gespachtelte Abhangdecken mit Anstrich, Tapetenbekleidung, Nut- u. Federholzdecken Kellergeschoss: Rohdecke mit Anstrich
Fensterbänke:	Innen: überwiegend Mosaikfliesen in den Wohngeschossen Außen: Spaltfliesen
Innentüren:	überwiegend Stahlzargen mit Holztüren (Limba), vereinzelt Stahltüren im Kellergeschoss
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	Gasheizungsanlage, Hersteller Junkers, BJ 1994, mit zentraler Warmwasserbereitung, Röhrenheizkörper, tlw. Flachheizkörper als Wärmeträger
Elektroinstallation:	erdverlegter Hausanschluss, Zähleranlage (nicht einsichtig / mit Restfertigstellungsbedarf) Steckdosen und Schalter in einfacher Anzahl und Ausstattung in Unterputzausführung, im Kellergeschoss in Aufputzausführung Decken- und Wandbrennstellen, Antennenempfang über Satellitenanschluss, Klingel, Außenbeleuchtung
Abwasseranlage:	Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation, sowie Regenentwässerung tlw. in die belebte Bodenschicht

Sanitäre Einrichtung:	Küche (EG):	Spülenanschluss
	Gäste-WC (EG):	Stand-WC mit Spülkasten und Porzellan-Handwaschtisch
	Bad (OG):	wandhängendes WC und Unterputzspülkasten, Porzellanwaschtisch, bodengleiche Duschtasse
	Waschen (KG):	Waschmaschinenanschluss, Zapfstelle, Spülenanschluss, Pumpensumpf

Besondere Bauteile:

- zusätzliche Kelleraußentreppe zum Hof als geradläufige Stahlbetontreppe mit Feinspachtelung und Anstrich mit Stahlhandlauf bzw. einfachem Stahlgeländer
- Balkon als Betonkragplatte mit Folienabdichtung (ohne Belag) mit Stahlgeländer und Holzplattenfüllung,
- Wintergarten in Holzkonstruktion, mit einfachverglasten Aluminiumfenstern u. Alutüre, opake Doppelstegplatten (nicht wertrelevant)
- Hofüberdachung (LP Nr. 3) in einfacher Anbauweise zwischen Wohnhaus und Garage mit opaker Doppstegplatteneindeckung auf Holzkonstruktion, straßenseitiger Mauerwerkseinfassung mit Stahlsicken-Nebeneingangstüre, Spaltfliesenbelag und gartenseitigem Aluminiumtürelement in Einfachverglasung
- Eingangsvorbau mit Betonüberdeckung und Zinkabdeckung

Lichte Raumhöhen:	<u>KG:</u>	ca. 2,20 m
	<u>EG:</u>	ca. 2,50 m
	<u>OG:</u>	ca. 2,65 m
	<u>DG:</u>	Firsthöhe ca. 1,50 m, ohne Drepel

**3.3.2 Garage (Lageplan Nr. 2):**

Bauweise, Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Gründung, Fundamente:	Stampfbetonfundamente (lt. Bauakte)
Außenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Fassade:	Ziegelsteinverblendung (straßenseitig), sonst Kalksandsteinmauerwerk
Sohle:	Betonsohle
Dachkonstruktion:	flach geneigte Pultdachkonstruktion / Holzkonstruktion

Dacheindeckung: Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

Rinnen / Fallrohre: in Zinkausführung

Nebeneingangstüre: Stahlsickentüre

Garagentor: Stahlsicken-Schwingtor

Fenster: Stahl-Kippfenster / Glasbausteinfenster

Fußbodenaufbau /  
Bodenbelag: Feinestrich

Innenwandgestaltung: Rohmauerwerk mit Anstrich

Deckenbekleidung: einfacher Folienbehang

Technische Ausstattung:

Sanitäre Einrichtung: -

Elektroinstallation: einfache Aufputzinstallation,  
Wand- / Deckenbrennstellen, Aufputzsteckdosen

Besondere Bauteile: Montagegrube (nicht zugänglich, nicht wertrelevant)

Lichte Raumhöhe: ca. 2,30 m im Mittel

**3.4 Außenanlagen**

Folgende wesentlich wertrelevante Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Wegebefestigungen in Waschbeton- und Gehwegplatten sowie Polygonalplatten
- befestigte Garagenzufahrt mit Kiesbelag
- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse
- Einfriedungen
- Außenbeleuchtungen
- Rasenflächen, Pflanzbeete und Gehölze



### **3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau**

Baumängel und Bauschäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind.

Der überschlägliche Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, wie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr diese beurteilen würde, d.h. dass letztlich nicht die Kostenhöhe für die Beseitigung als Investitionsaufwand entscheidend ist, sondern eine Abschlagshöhe unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt wird.

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung unter Schätzung der Marktlage angesetzt.

In seltenen Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt oder unmöglich ist, wird ein Abschlag für die Behebung dieser indisponiblen Baumängel und Bauschäden oder für Restfertigstellungsbedarf angebracht, der sich an die überschlägig geschätzten Kosten orientiert, sofern dies marktgerecht ist.

Hierbei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Unterlassene Instandhaltungen, Baumängel und Bauschäden sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen und unter Berücksichtigung der Modellkonformität angebracht.

Die während der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbaren Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf werden hier nachfolgend nur stichpunktartig aufgeführt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

#### Wohnhaus LP Nr. 1:

- insgesamt Restfertigstellungsbedarf an:
  - Maler- u. Trockenbauarbeiten, im Flur / Gäste WC, fehlende Bodenübergangsschienen im Erdgeschoss
  - Maler- u. Trockenbauarbeiten, Versiegelungen, Deckenbekleidungen, Verschluss von Deckendurchbrüchen, Wanddurchbrucharbeiten im Obergeschoss
  - Anschlussarbeiten am Elektro-Hauptsicherungskasten, Verschluss von Deckendurchbrüchen im Kellergeschoss
- tlw. schadhafte bzw. fehlende Innentüren
- fehlender Balkonoberbodenbelag
- drückendes Wasser im kellergeschossigen Sohlbereich, lt. Angaben Grundwasseranstieg bei Starkregen mit Pumpnotwendigkeit über Pumpensumpf sowie Feuchtigkeitsanfall im Bereich der Kellerwände mit Folgeschäden (abplatzende Putze, gelöste Fliesenbeläge)
- Austauschbedarf der vorhandenen Heizungsanlage aufgrund des Anlagentalers unter Berücksichtigung der Modernisierung i.R. der Restnutzungsdauer
- fehlende Dämmung der Heizungs- und Warmwasserleitungen gem. den derzeitigen Anforderungen

- Schiefelage, lt. Schieflagenmessung der Bergbaubetreiberin EBV GmbH a.d. Jahr 1997 4,6 mm / m; nach Prüfung in der Örtlichkeit sind die Schieflagen am Stichtag weiterhin existent;  
hierüberhinaus ergeben sich Wandbauteile die nicht lotrecht sind.
- insgesamt unsachgerechte und schadhafte Verlegung der Regenwassergrundleitungen / auf Fassade sowie Anschluss der Fallrohre über Auffangbehälter (Regentonnen, etc.), die teilweise manuell in die belebte Bodenschicht des Gartens entwässern.
- erhebliche Schäden im Wintergartenbereich (Holzkonstruktion, Bodenbeläge)

Hinweis: inwieweit die Schmutzentwässerung rückstausicher ausgeführt worden ist, kann im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht überprüft werden.

Garage LP Nr. 2:

- Mauerwerksrisse

Außenanlagen:

- Wegebefestigung mit Unebenheiten
- verwilderte Gartenanlage

sowie insgesamt:

- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

### **3.6 Zubehör**

Zubehör (§ 97 BGB) sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Hierbei ist eine Einbauküche gemäß hiesiger allgemeiner Verkehrsanschauung nicht als Zubehör im Sinne des BGB einzustufen.

Weiteres wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden.

### 3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV 2021) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre sowie für Einzelgaragen 60 Jahre.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt. Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts, können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Aufgrund des Alters (30 Jahre) der fossilen Heizungsanlage würde ein verständiger Erwerber einen Austausch kalkulieren wollen.

Insofern wird die Modernisierung der Heizungsanlage im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer in diesem Berechnungsgang, bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Vorteilsausgleichs, unterstellt.

Berücksichtigung der Modernisierungen durch Ermittlung der Modernisierungspunktzahl gem. Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV):

Wohnhaus LP Nr. 1	Modernisierungspunkte		Bemerkung
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			unterstellte Modernisierungen gem. Eigentümergebarung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	bei unterstellter Modernisierung der Anlage unter Berücksichtigung des Vorteilsausgleichs
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,75	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1,75	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	4,25	
Summe gerundet	20	gerundet 4	

Es wird gemäß dieser Punktzahl ein Objekt mit kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung festgestellt.

Die demnach im Bewertungsmodell anzusetzende rechnerische Restnutzungsdauer beträgt zum Stichtag gerundet 30 Jahre.

Für die Garage wird eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren sachverständig geschätzt.

Aufgrund des Instandhaltungszustands des Wintergartens wird für dieses Gebäudeteil keine weitere wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesehen und ein alsbaldiger Rückbau unterstellt.

Mangels formeller und materieller Legalität der weiteren grenzständigen Nebengebäude (Schuppen, Abstell, Überdachung) werden auch diese baulichen Anlagen als abgängig eingestuft.

#### **4 Allgemeinbeurteilung**

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt als ländliche Ortsrandlage mit Nähe zum Naherholungsgebiet in einem ruhigen, besseren Wohngebiet einzustufen.  
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.  
Die Lage zu Versorgungseinrichtungen und Infrastruktureinrichtungen sowie die Verkehrssituation im öffentlichen Personennahverkehr ist insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen, während die Anbindung an das regionale Straßennetz noch als gut einzustufen ist.
- Grundstück:** Das Grundstück ist leicht unregelmäßig geschnitten und in Hanglage gelegen. Die offene Umgebungsbebauung sowie die Grundstücksausrichtung zur Himmelsrichtung nach Süd-Westen wirken günstig.
- Gebäude:** Das Wohnhaus ist in einer, dem Baujahr entsprechenden, einfachen Architektur und Bauweise ausgeführt. Die Gebäudegrundrisse und Raumaufteilungen sind insgesamt noch zweckmäßig, jedoch teilweise kleinteilig und nicht barrierefrei gestaltet. Die lichten Raumhöhen sind durchschnittlich zu werten.  
Das Objekt ist wenig modernisiert und die Ausstattung entspricht überwiegend nicht mehr dem Zeitgeist. Es besteht hierüberhinaus energetischer Modernisierungsbedarf.  
Die Garage ist in einfacher, zweckmäßiger Bauweise und Ausstattung, in überdurchschnittlicher Länge ausgeführt.  
Die Hofüberdachung ist in einfacher, zweckmäßiger Konstruktion und Anbauweise erstellt worden.  
Nachteilig wirkt insgesamt der Umfang an Restfertigstellungsbedarf, Schäden und Instandsetzungsbedarf sowie Sachmängel mangels baurechtlicher Legalität und Genehmigungsfähigkeit an Garage und Nebengebäuden.
- Außenanlage:** Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Es besteht ein unterdurchschnittlicher Pflege- und Unterhaltungszustand.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung prinzipiell möglich, jedoch steht üblicherweise eine Eigennutzung im Vordergrund.
- Verwertbarkeit:** Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird in der aktuellen Marktsituation eine durchschnittliche Verwertbarkeit erwartet.  
Bei dem Bewertungsobjekt besteht ein mittleres Verwertungsrisiko

## **5 Verkehrswertermittlung**

### **5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

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

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

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

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Sachwertverfahren für Objekte der vorliegenden Art die geeignete Bewertungsmethode dar, da Ein- und Zweifamilienhäuser im Allgemeinen zum Zweck der Eigennutzung erworben werden und nicht die Ertragswirtschaftung im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der objektbezogenen Marktsituation.

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten wie Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekte oder gemischt genutzten Objekte angewandt bei denen der Renditegedanke Priorität besitzt.

Es kommt als wertbestimmendes Verfahren hier nicht zur Anwendung.

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

Im vorliegenden Fall liegen mit den vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerten statistisch ermittelte, lagebezogene Vergleichsfaktoren für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser vor, welche die Ermittlung eines Vergleichswerts auf der Basis der Wohnfläche ermöglicht.

Das Vergleichswertverfahren dient der Plausibilisierung und wird als zusätzliches Bewertungsverfahren, als informatorische Ergänzung zum Sachwert, in den Bewertungsgang herangezogen.

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

Im weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) gem. § 7 ImmoWertV 2021, sowie die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

## **5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV)**

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24, 25 ImmoWertV zu ermitteln.

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

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

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

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

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

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

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden

Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Erschließungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und -tiefe sowie der Bodenbeschaffenheit, bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 180,- € / m<sup>2</sup> zum Feststellungszeitraum 01.01.2024 ausgewiesen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Wassenberg
Postleitzahl	41849
Gemarkungsname	Birgelen
Gemarkungsnummer	4573
Ortsteil	Birgelen
Bodenrichtwertnummer	36006
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>180 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind. Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

#### Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag war keine signifikante Marktentwicklung bei den Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu verzeichnen.

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

#### Lage

Das Bewertungsgrundstück ist am Rande einer unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes aufgrund der offenen Umgebungsbebauung, der sanierten Straßenraumsituation und der Nähe zum Wald- und Naherholungsgebiet als besser zu werten ist.

Auch ist die Ausrichtung des Grundstücks mit der straßenabgewandten Seite nach Süd-Westen vorteilhaft zu werten, während die Hanglage aufgrund von erhöhten Aufwendungen, insbesondere bei den Außenanlagen leicht ungünstig wirkt.

Es erfolgt insgesamt eine Anpassung in Höhe von + 5%.

#### Grundstückstiefe / -größe

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine Übertiefe sowie eine überdurchschnittliche Größe, die durch eine Zonierung des Grundstücks entsprechend der Mosaiktheorie, d.h. eine fiktive Grundstücksteilung in baureifes Land mit Flächen bis 35 m Tiefe (ca. 18,85 m \* 35 m = rd. 660 m<sup>2</sup>) und darüber hinaus als Gartenland / Hinterland I (130 m<sup>2</sup>), in der Bewertung Berücksichtigung findet.

Das Gartenland wird in Anlehnung an die Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes mit 15 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland berücksichtigt.

#### Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Grundstücksausnutzung entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt ist leicht trapezförmig. Das Grundstück ist hierdurch jedoch in der Bebaubarkeit nicht beeinträchtigt, so dass es keiner Anpassung bedarf.

Erschließungsbeitragssituation

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

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und Verhältnisse des Grundstücksmarktes ergibt sich der unbelastete Bodenwert zum Bewertungsstichtag wie folgt:

**5.3 Bodenwert**

Gemarkung	Flur:	Flurstück:	Grundstücksgröße:	
Birgelen	6	224	790 m <sup>2</sup>	
davon	Teilfläche 1:	notwendiges Bauland	ca.	660 m <sup>2</sup>
	Teilfläche 2:	Hinterland I / Gartenland	ca.	130 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:		660 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert			180,00	€/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung			0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			180,00	€/m <sup>2</sup>
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>			180,00	€/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für Lage			5%	9,00 €/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für Größe			0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für Ausnutzung			0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für Zuschnitt			0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :			189,00	€/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei</b>				
		660 m <sup>2</sup> *	189,00 €/m <sup>2</sup> =	124.740,00 €
<b>rund</b>				<b>124.700,00 €</b>
<b>Bodenwert der Teilfläche 2 (Hinterland I, Gartenland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei</b>				
		130 m <sup>2</sup> *	27,00 €/m <sup>2</sup>	3.510,00 €
<b>rund</b>				<b>3.500,00 €</b>
<b>Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet</b>				<b>128.200,00 €</b>





**5.4 Übersicht Gebäudedaten**

Gebäudedaten	Wohnhaus Lageplan Nr. 1	Hofüberdachung Lageplan Nr. 3	Wintergarten	Garage Lageplan Nr. 2	Schuppen / Abstell
Gebäudetyp:	freistehend  2 Vollgeschosse, unterkellert, nicht nutzbares Dachgeschoss	angebaut  1- geschossig nicht unterkellert	umschlossenes, nicht beheiztes Bauwerk 1- geschossig nicht unterkellert	1- geschossig nicht unterkellert	umschlossen  1- geschossig nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 1.13 zu 100 %			Typ 14.1	
Stichtag, Jahr	2024		2024	2024	2024
Baujahr, ca.	1968		unbekannt	1968	unbekannt
Tatsächliches Alter zum Stichtag	56 Jahre			56 Jahre	
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre			60 Jahre	
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV, Anlage 2					
im Mittel rd. somit:	30 Jahre		0 Jahre	15 Jahre	0 Jahre
kalkulatorische Verjüngung:	6 Jahre				
theoretisches Alter:	50 Jahre			45 Jahre	
theoretisches Baujahr	1974			1979	
Wohnfläche (WF)	110 m <sup>2</sup>				
Nutzfläche (NF)					
i.S. von Zubehörflächen	55 m <sup>2</sup>			32 m <sup>2</sup>	
Brutto-Grundfläche (BGF)	225 m <sup>2</sup>	24 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	23 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI)					
Anzahl der Wohnungen insg.	1				
Anzahl der Nuteinheiten insg.	-				
Anzahl der PKW-Stellp. insg.	-			1	
Ausbauverhältnis:					
(m <sup>2</sup> BGF / m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzf.)	2,05				
(m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzf. / m <sup>2</sup> BGF)	0,49				

## **5.5 Sachwertverfahren**

### **5.5.1 Allgemeines**

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) sonstiger Anlagen (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

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

### **5.5.2 vorläufiger Sachwert**

#### **5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1)**

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,  
Einfamilienhaus, Typ 1.13
- Baujahr (theoretisch): 1974
- Bruttogrundfläche: 225 m<sup>2</sup>
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten  
(NHK 2010) je m<sup>2</sup> BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),  
einschließlich 17% Neben-  
und Regiekosten: 815 €/m<sup>2</sup>
- Gebäudestandardkennzahl: 2,34
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100  
Indexstand IV / 2023 für „Wohngebäude“  
(aktuell veröffentlichter Wert)  
angesetzt zum Stichtag: 1,79
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag  
225 m<sup>2</sup> \* 815 €/m<sup>2</sup> \* 1,79 \* 1,0 = rd. 328.240, -€

- Besondere Bauteile, die nicht in den BGF enthalten sind, einschl. Neben- und Regiekosten, angelehnt an das Modell der AGVGA / GUG Fachinformation 2010, sowie gem. eigenen Erfahrungswerten geschätzt, soweit wertrelevant für:
 

Kelleraußentreppe zum Hof	9.000,- €	
Balkon	10.000,- €	
<u>Hofüberdachung</u>	<u>11.000,- €</u>	
Insgesamt		rd. 30.000,- €
  
- durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag rd. 358.240,- €
  
- Alterswertminderung, linear
 

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Theoretisches Alter:	50 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd.	30 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	30 / 80 = 0,375
  
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 358.240,- € \* 0,375 = 134.340,- €
  
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus rd. 134.300,- €**

#### 5.5.2.2 Gebäudewert Garage (LP Nr. 2)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4, Einzelgarage, Typ 14.1
- Baujahr (theoretisch): 1979
- Bruttogrundfläche: 36 m<sup>2</sup>
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK 2010) je m<sup>2</sup> BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt), einschließlich 12% Neben- und Regiekosten: 365 €/m<sup>2</sup>
- Gebäudestandardstufe: 3-4
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100  
Indexstand IV / 2023 für „Wohngebäude“  
(aktuell veröffentlichter Wert)  
angesetzt zum Stichtag: 1,79
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)

- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag 36 m <sup>2</sup> * 365 €/m <sup>2</sup> * 1,79 * 1,0	rd.	23.520,- €
- Alterswertminderung, linear		
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre	
Theoretisches Alter:	45 Jahre	
Restnutzungsdauer (RND) rd.	15 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	15 / 60 = 0,25	
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	23.520,- € * 0,25	= 5.880,- €

---

**Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Garage** rd. **5.900,- €**

---

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen** (vorl. Gebäudesachwert) rd. **140.200,- €**

---

### 5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Wege- und Zufahrtsbefestigungen
- befestigte Garagenzufahrt mit Kiesbelag
- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse, Grundleitungen
- Einfriedungen
- Außenbeleuchtungen und Außensteckdosen
- Grünanlagen

#### **Zeitwert der Außenanlagen:**

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend

Grundstücksmarktbericht 2024, pauschal 8 % von 140.200,- € somit rd. **11.200,- €**

---

### 5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	140.200,00 €	50,8%
Außenanlagen gem. Modellparameter		11.200,00 €	4,1%
Bodenwert		124.700,00 €	45,2%
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		<b>276.100,00 €</b>	<b>100,0%</b>

### **5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung**

Im Allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit der Zunahme des vorläufigen Sachwertes, das heißt, je höher dieser ist, desto höher ist auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger der vorläufige Sachwert, desto höher der prozentuale Zuschlag bezogen auf einen fiktiv mängelfreien vorläufigen Sachwert.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung anzubringen.

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat für Ein- und Zweifamilienhäuser prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewiesen.

Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 275.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,91 und bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,89 angegeben.

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

Es wurden 204 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berechnungszeitraum 2023 mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

- Bodenwertniveau 95 - 320 €/qm, Mittel 190 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,28
- mittleres Baujahr 1979, Stabw. 22 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 42 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 141 m<sup>2</sup>, Stabw. 41m<sup>2</sup>
- mittlere BGF 328 m<sup>2</sup>, Stabw. 105 m<sup>2</sup>
- mittlere Grundstücksfläche 709 m<sup>2</sup>, Stabw. 355 m<sup>2</sup>

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungsstichtag, insbesondere der Lage, wird ein Sachwertfaktor von 0,94, d.h. ein Abschlag von 6 % als angemessen angesetzt:

$$276.100,- € * 0,94 = 259.530,- €$$

Insgesamt ergibt sich somit ein

<b>vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>gerundet</b>	<b>259.500,- €</b>
---	-----------------	--------------------

### **5.6 Vergleichswertverfahren**

#### **5.6.1 Allgemeines**

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach dem Modell gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren folgt in seinen Grundzügen dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann.

Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Qualifizierung der Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts sowie die Feststellung des Wertermittlungsstichtages.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV bzw. die ImmoWertA.

### 5.6.2 Vorläufiger Vergleichswert

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone, die aus Kaufpreisen (§195 BauGB) sachverständig abgeleitet wurden. Sie sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 26 Abs. 1 ImmoWertV.

Liegen Kaufpreise geeigneter Vergleichsobjekte vor, sind diese für die Wertermittlung heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Heinsberg hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Hierbei sind die Werte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Sie beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe und beinhalten keine Garagen und Nebengebäude, ebenso sind besondere Merkmale nicht enthalten.

Sie gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Das Normobjekt weist gemäß Grundstücksmarktbericht im Durchschnitt folgende Merkmale auf:

<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Wassenberg
Gemarkungsname	Birgelen
Ortsteil	Birgelen
Gebietsgliederung	Wassenberg
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	36206
Immobilienrichtwert	2380 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
<b>Beschreibende Merkmale (Gebäude)</b>	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1995
Wohnfläche	145 m <sup>2</sup>
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	teilunterkellert
<b>Beschreibende Merkmale (Grundstück)</b>	
Grundstücksgröße	585 m <sup>2</sup>
<b>Sonstige Hinweise</b>	
Mietsituation	unvermietet

Quelle: www.boris.nrw.de

Ausgehend von den durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten ergibt sich der Anpassungsfaktor wie folgt:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	15.03.2024	1,00
Gebäudeart	Ein- / Zweifamilienhaus	Ein-/ Zweifamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Baujahr	1995	1968	0,78
Wohnfläche	145	110	1,13
Keller	teilunterkellert	vorhanden	1,06
Modernisierungstyp	baujahrestypisch (nicht modernisiert)	baujahrestypisch-teilmodernisiert	1,04
Gebäudestandard	mittel	einfach-mittel	0,90
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
anrechenbare Baulandfläche in m <sup>2</sup>	585	660	1,04
Wohnlage	mittel	besser	1,04
durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein objektspezifischer Vergleichsfaktor von:			0,946
angepasster Immobilienrichtwert	2.380 €	* 0,946	= 2.251 €
vorläufiger Vergleichswert ohne Nebengebäud			110 m <sup>2</sup> * 2.251 € = 247.623 €

Der vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude und Besondere Anlagen. Diese sind gemäß dem Grundstücksmarktbericht als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen und finden wie folgt Berücksichtigung:

Garage:	rd. 5.400,- €
Hofüberdachung	rd. 2.700,- €

rd. 255.700,- €

Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV (Marktanpassung) ist hierbei mit den Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen ausreichend erfolgt.

**Vorläufiger Vergleichswert** **gerundet 255.700,- €**

## 6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

### 6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	259.500,00 €
vorläufiger Vergleichswert	255.700,00 €
Verhältnis marktangepasster, vorläufiger Sachwert / vorläufiger Vergleichswert	1,01
Verhältnis vorläufiger Vergleichswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,99

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten. Die den dem Vergleichswertverfahren zu Grunde liegenden Kauffälle stimmen nicht genau mit den wertbestimmenden Eigenschaften des Bewertungsobjekts überein. Daher basiert die nachfolgende Wertableitung auf dem Sachwert.

**Ausgangswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 259.500,- €**

### **6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG, gem. ImmoWertV § 8 (3)) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Sie werden durch Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, nach der Marktanpassung, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

#### **6.2.1 Berücksichtigung des Hinterlandanteils**

Bodenwert Teilfläche 2, Gartenland / Hinterland I gem. Pkt. 5.3 **rd. + 3.500,- €**

#### **6.2.2 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis, Restfertigstellungsbedarf**

Es liegen Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf, Modernisierungs- und Restfertigstellungsbedarf gem. Pkt. 3.5 vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind.

Abschlag einschl. Neben- und Regiekosten für Gebäude und Außenanlagen **geschätzt rd. - 39.000,- €**

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Kosten können deutlich von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Der Betrag stellt einen Minderungsbetrag der unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt ist.



### 6.2.3 Wertminderung wegen Freilegungsbedarf

Die Wertminderung durch den Freilegungsaufwand der abgängigen Gebäude sind nach Ermittlung des Bruttorauminhalts der abzubrechenden Gebäudeteile nach allgemeinüblichen Werten je m<sup>3</sup> hochgerechnet.

In den Kosten sind die Verwertungserlöse bereits einkalkuliert.

Es handelt sich hierbei um eine grobe überschlägliche Schätzung für die Zwecke der Wertermittlung unter Berücksichtigung der Marktakzeptanz. Tatsächliche Freilegungskosten können je nach Einzelangebot hiervon abweichen.

Wintergartenanbau	20,00 €/m <sup>3</sup> * 23 m <sup>2</sup> * 2,75 m =	1.265,00 €
Schuppen / Abstell. (Anbau an Garage)	14,00 €/m <sup>3</sup> * 23 m <sup>2</sup> * 2,65 m =	322,00 €
Freilegungskosten Gebäudeteile gesamt	46 m <sup>3</sup>	1.587,00 €
Zuschlag für ev. schadstoffhaltige Bauteile (asbesthaltige Wellfaserzementplatten)	30,00 €/m <sup>2</sup> * 23 m <sup>2</sup> =	690,00 €
Freilegungskosten für gartenseitige Überdachung	1,00 psch =	200,00 €
Freilegungsaufwand insgesamt		2.477,00 €

Der Werteeinfluss aufgrund von Freilegungsaufwand wird geschätzt auf **rd. - 2.500,- €**

### 6.2.4 Wertminderung wegen Legalisierungsrisiken

Mangels baurechtlicher Genehmigung der Garage in der bestehenden, verlängerten Form (Überschreitung der zulässigen, privilegierten Grenzlänge, vgl. Pkt. 2.3.3.8) würde ein Erwerber einen Abschlag aufgrund des Legalisierungsrisikos anbringen wollen, die unter Berücksichtigung der Marktlage sachverständig geschätzt wird mit **rd. - 2.000,- €**

**besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt rd. - 40.000,- €**

### 6.2.5 Verfahrenswert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	259.500,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-40.000,00 €
	219.500,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>gerundet 220.000,00 €</b>

### 6.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert** für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Garage bebaute Grundstück, Pützchensweg 14 in 41849 Wassenberg-Birgelen

**mit der Katasterbezeichnung** Stadt Wassenberg, Gemarkung Birgelen Flur 6, Flurstück 224

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

zum Wertermittlungsstichtag, dem 15. März 2024, festgestellt mit

**220.000, - Euro**

in Worten: zweihundertzwanzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 2.000 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet aus Verkäufen der Jahre 2021 – 2023 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 1.720 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche der Baujahre 1950 – 1974.)

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten incl. Deckblatt und 15 Anlagenseiten.

Es wurde in 7 Ausfertigungen zuzüglich eines personenbezogenen Annexes und einer PDF-Version für das Gericht im Zwangsversteigungsverfahren erstellt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin, und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Heinsberg, den 02. April 2024



Dipl. Ing. A. Fell



## **7 Literatur- / Datenverzeichnis**

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, ([www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital](http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital))
- Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- Kleiber: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Aufl.
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 67. Aufl. 2008
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2023, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)) (<https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW: [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de), [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de)
- Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung: [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

## 8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2023, 3. Entwurf für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz
- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung** – II.BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. L S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 01.11.2020 in der zurzeit gültigen Fassung und **GEG 2024** (Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Prüfungsordnung) vom 16.10.2023 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2024**

## 9 Anlagen

Anlage 1	Auszug aus der Basiskarte
Anlage 2	Auszug aus der Stadtkarte
Anlage 3	Luftbild
Anlage 4	Bauzeichnungen
Anlage 5	Berechnungen: Bruttogrundflächen / Wohnflächen
Anlage 6	Fotos