

Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Heinsberg
Abt.: 90 (K)
Schafhausener Straße 47
52525 Heinsberg



**Sachverständiger für
Grundstücksbewertung
Gutachter für
Schäden an Gebäuden
Bauzustandsdokumentationen
zur Beweissicherung**

von-Ketteler-Straße 9
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/900920
Fax.: 02452/900930
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen
90 K 35/23

Unsere Zeichen
819-24

Datum
20.02.2025

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und weiteren Gebäuden
bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Karken, Karkener Straße 9



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde unter der **Fiktion der Freilegung**
zum Stichtag 22.11.2024 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit

36.000 €

in Worten: sechsendreißigtausend Euro

**Das vollständige Gutachten inklusive der Anlagen liegt im Amtsgericht zur
Einsicht vor.**

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Grundstück (Eckgrundstück), Normaleigentum, 375 m² groß, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus, einseitig angebaut (Reihenendhaus), zweigeschossig, nicht ausgebautes Satteldach, nicht unterkellert sowie einem eingeschossigem Werkstattgebäude, nicht unterkellert, tlw. Pultdach sowie weiteren Nebengebäuden, eingeschossig, nicht unterkellert;

Aufteilung des Wohn- und Geschäftshauses

Erdgeschoss:

Wohnzimmer, Küche, WC, Abstellraum, Flur, Innenhof.

Obergeschoss:

Schlafzimmer, Bad, Flur.

Wohnfläche: wurde nicht ermittelt.

Nutzfläche:

Büro, EG : ca. 16,25 m².

Ausstellungs- und Verkaufsraum, EG (im Anbau) : ca. 22,25 m².

Lager, OG: ca. 24,00 m².

Waschküche, EG: ca. 15,00 m².

Sonstige Nutzflächen:

Werkstattgebäude, gesamt: ca. 58,25 m²

Halle, gesamt: ca. 45,50 m²

siehe auch Massenaufstellung (Anlage 6).

Baujahr: Das ursprüngliche Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses ist nicht bekannt. Eine Erweiterung / Errichtung eines Anbaus (Verkaufs- und Ausstellungsraum) erfolgte im Jahr 1956; Im Jahr 1968 wurde das Wohn- und Geschäftshaus aufgestockt sowie die Reparaturwerkstatt erweitert (gem. Folgerungen aus der Bauakte);

1.2 Besonderheiten des gerichtlichen Verfahrens / der Wertermittlung

- Forderungsversteigerung, keine verfahrensspezifischen Besonderheiten
- Es handelt sich bei dem hier in Rede stehenden Bewertungsobjekt um ein zu Wohn- und Geschäftszwecken genutztes Grundstück in bebauter Ortslage mit bauplanungsrechtlicher Dorfgebietsausweisung.
Das Objekt wurde soweit erkennbar ab ca. 1955 bis in jüngste Vergangenheit als Wohnhaus mit Autowerkstatt und zeitweise als Tankstelle genutzt. Ggf. ist das Objekt ursprünglich als Wohnhaus errichtet worden. Zu dieser Entstehung (soweit bekannt vor dem zweiten Weltkrieg) liegen keine Informationen vor.
Das Objekt macht im Rahmen der Außenbesichtigung einen gänzlich überalterten sowie nicht mehr wirtschaftlich sinnvoll instandsetzungsfähigen Anschein. Im Bereich der Gebäudedächer sind großflächige Fehlstellen der Eindeckung zu erkennen. Der Giebel des Wohn- und Geschäftshauses erscheint als Folge der Schäden an Dach und Fach vollumfänglich durchnässt. Sämtliche einfachverglasten Holzfensterelemente sind entweder gänzlich überaltert oder bereits entfernt und durch Grobspanplatten notdürftig ersetzt.
Diese Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses ist analog für den Bereich der Werkstatt zutreffend. Lediglich im Bereich der dortigen Fassaden sind zusätzlich flächendeckende Putzabplatzungen festzustellen, die gleichfalls für eine Durchfeuchtung der Außenwände sprechen. Zusätzlich ist in diesem Bereich auf ein Lichtband im Dachbereich der Werkstatt hinzuweisen. Dort ist ebenfalls ein Fehlen zahlreicher Fenster-

glasflächen erkennbar. Insofern ist vom äußeren Anschein des Werkstattgebäudes auf einen deutlich verwahrlosten Innenzustand zu schließen.

Unter Berücksichtigung dieses äußeren Anscheins erscheint die Wiederaufnahme bzw. Reaktivierung einer Gewerbenutzung i. V. m. jedweder Konzessionierung nicht durchführbar. Des Weiteren übersteigt der Reinertragsanteil des individuell wohnbaulich nutzbaren Grund und Bodens (Lage im bebauten Ortsbereich) mit Bestimmtheit den Reinertrag der baulichen Anlagen (im stichtagsbezogenen spezifischen Zustand), so dass für die Wertermittlung grundsätzlich von einer Liquidation der Anlagen und einer unterstellten zukünftigen Nutzung als Wohngrundstück ausgegangen werden muss.

Auf eine differenzierte Ertragswertermittlung konnte dementsprechend verzichtet werden.

Die nachfolgende Wertermittlung ist dementsprechend auf eine grundstückslagespezifische Bodenwertermittlung mit Berücksichtigung der Abbruchkosten der baulichen Anlagen zu beschränken. Dementsprechend wird die Verkehrswertermittlung für das Grundstück durchgeführt.

Hinweis:

Wenngleich im Rahmen der wirtschaftlich sinnvollsten Nachfolgenutzung von einem Abbruch der Gebäude in Verbindung mit einer Nachfolgenutzung als Wohngrundstück ausgegangen wird, werden die vorhandenen Gebäude in Form einer Bestandsaufnahmeprotokolls unter Berücksichtigung der durchgeführten Aussenbesichtigung und vorliegenden Unterlagen dennoch (in Kurzform) beschrieben.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es sind keine Baulasten eingetragen.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist beitragsfrei.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist als Verdachtsfläche registriert. Das Verdachtsmoment ist durch die ehemalige Nutzung des Grundstücks in Form einer Autoreparaturwerkstatt sowie einer Tankstelle begründet. Da für die hiesige Wertermittlung ein Abbruch der vorhandenen baulichen Anlagen sowie eine abweichende Nachfolgenutzung in Form eines Wohngrundstücks unterstellt werden, ist analog eine Baugrunduntersuchung zu unterstellen. Unter Berücksichtigung des Umfangs der gewerblich genutzten Grundstücksfläche wird eine Rückstellung für die Untersuchung und etwaige Entsorgung kontaminierter Bodenanteile in Ansatz gebracht.
- **Denkmalschutz:** Das Grundstück ist nicht in der Denkmalliste eingetragen.
- **Bergschäden:** Für das Grundstück ist keine Bergschadensgefährdung bekannt.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:**
Es sind keine Grunddienstbarkeiten eingetragen.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:** Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Mietsituation:** Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag soweit erkennbar gänzlich leerstehend.

1.3 Lagedarstellung des Bewertungsgrundstücks

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	2
1.2	Besonderheiten des gerichtlichen Verfahrens / der Wertermittlung	2
1.3	Lagedarstellung des Bewertungsgrundstücks	4
2	Allgemeine Angaben	7
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	7
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	9
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage.....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	9
3.1.3	Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)	10
3.2	Gestalt und Form	10
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
3.4	Privatrechtliche Situation	11
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	12
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	12
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	12
3.5.3	Bauordnungsrecht	13
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	13
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	13
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	13
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
4.2	Wohn- und Geschäftshaus	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	15
4.2.4	Werkstattgebäude.....	16
4.2.5	sonstige Nebengebäude	16
4.2.6	Zustand der Gebäude	16
4.3	Außenanlagen	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	17
5.1	Grundstücksdaten.....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3	Bodenwertermittlung.....	18
5.4	Sach- und Ertragswertermittlung	20
5.5	Vergleichswertermittlung	20
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
5.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	20
5.5.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	21
5.6	Verkehrswert.....	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software	26

7	Verzeichnis der Anlagen	27
7.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte	28
7.2	Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte.....	28
7.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan	29
7.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	30
7.5	Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts	30
7.6	Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten	31
7.7	Anlage 7: Aufstellung der (Wohn- und Nutz)flächen	35
7.7.1	Darstellung der Wohnflächen.....	35
7.7.2	Darstellung der Nutzfläche	35
7.7.3	Wertermittlungsrelevante Grundstücksdaten / Gebäudedaten:	35
7.8	Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen.....	37
7.9	Anlage 9: Fotodokumentation	38
7.9.1	Außenaufnahmen	38
7.9.2	Innenaufnahmen des Wohn- und Geschäftshauses	43
7.9.3	Sonstige Aufnahmen	43

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Reihenendhaus) nebst Werkstattgebäude
Objektadresse:	Karkener Straße 9 52525 Heinsberg-Karken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Karken Blatt 1855, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Karken, Flur 15, Flurstück 33 (375 m ²);

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragsschreiben des Amtsgerichts Heinsberg vom 17.09.2024 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	22.11.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	22.11.2024 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 22.11.2024 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt, da der Eigentümer den Zugang zum Grundstück sowie zu den baulichen Anlagen nicht ermöglichte. Das Bewertungsobjekt sowie insbesondere die baulichen Anlagen konnten dementsprechend nicht von innen in Augenschein genommen werden. Hinweis: Da für die nachfolgende Wertermittlung nicht ausgeschlossen werden kann, dass an der Bewertungseinheit Mängel, Bauschäden sowie insbesondere ein erhöhter Modernisierungsbedarf bestehen können, wird der zunächst ermittelte Verkehrswert mit einem auf der Grundlage des äußeren Zustands beruhenden Risikowertabschlag belegt.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige

Eigentümer:

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden im Wesentlichen folgende Auskünfte und Unterlagen zur Bewertung herangezogen:

- Grundbuchauszug vom 10.10.2024
- Flurkartenauszug im Maßstab ca. 1: 1000
- aktueller Mietspiegel der Stadt Heinsberg
- stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg
- stichtagsaktueller Grundstücksmarktbericht NRW
- stichtagsaktuelle Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- stichtagsaktuelle Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis
- stichtagsaktuelle Auskunft über Wohnungsbindung
- stichtagsaktuelle Auskunft über Erschließungsbeiträge
- stichtagsaktuelle Auskunft über Denkmalschutz
- stichtagsaktuelle Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht
- stichtagsaktuelle Auskünfte bzgl. Bergschadensverdachtsmomenten
- stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- stichtagsaktuelle Immobilienrichtwertauskunft des Landesvermessungsamts NRW
- Geoport-Datenauskunft

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Heinsberg (ca. 43.000 Einwohner); Ortsteil Karken (ca. 3.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Erkelenz; Neuss (ca. 20; 50 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 221 (ca. 4 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, AS Heinsberg (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heinsberg, Bahnhof (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Das Bewertungsgrundstück ist im südlichen Bereich des Stadtteils Karken gelegen. Die Entfernung zum Kernort Heinsberg beträgt ca. 4 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind tlw. fußläufig zu erreichen, oder befinden sich in den umliegenden Ortsteilen bzw. wie die Stadtverwaltung in der Kernstadt von Heinsberg. In (Wert-)Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet von Heinsberg ist die Wohnlage als einfache Wohnlage zu beurteilen, als Geschäftslage ist sie nur stark eingeschränkt geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene I-II-geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Keine.
Topografie:	Eben.

3.1.3 Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)¹

Heinsberg liegt rund 32 km südwestlich von Mönchengladbach und etwa 35 km nördlich von Aachen am südwestlichen Rand des Rurtales, das sich hier trichterförmig in Richtung zu den Niederlanden weitet. Die Rur ist auf mehreren Kilometern nordöstliche Stadtgrenze zu den Nachbarstädten Hückelhoven und Wasenberg, bevor sie in der Nähe des Ortsteiles Karken über die Staatsgrenze in die Niederlande fließt. Durch das Stadtgebiet zieht auch die bei Kempen in die Rur mündende Wurm. Der höchste Punkt des Stadtgebiets mit 85 m ü. NN befindet sich südlich von Straeten an der Stadtgrenze zu Geilenkirchen, der niedrigste mit 28 m ü. NN nördlich von Karken an der niederländischen Grenze.

Karken ist ein Ortsteil der Kreisstadt Heinsberg und grenzt direkt an die Niederlande. Die Ortschaft liegt vollständig im Tal der nordöstlich den Ort passierenden Rur, größere Höhenunterschiede sind nicht vorhanden. Der niedrigste Punkt der Ortslage mit 28 m ü. NN befindet sich nördlich des breit gelagerten Dorfes an der niederländischen Grenze. Durch Karken führt die als kürzeste Verbindung zwischen Heinsberg und dem niederländischen Mittelzentrum Roermond verkehrswichtige Landesstraße 230. Die AVV-Buslinien 403 und 405 der WestVerkehr sowie die Buslinie 64 von Arriva verbinden Karken mit Heinsberg, Erkelenz und Roermond.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 4)

Grundstücksbreite (Straßenfront, Karkener Straße):

ca. 20 m;

Grundstücksbreite (Straßenfront, Schulstraße):

ca. 19 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 375 m²;

Bemerkungen:

unregelmäßige, fünfecksähnliche Grundstücksform;
Eckgrundstück;

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

überwiegend ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; Gehwege einseitig vorhanden; Parkmöglichkeiten eingeschränkt auf der Fahrbahn vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Es wird davon ausgegangen, dass elektrischer Strom-, Wasser- und Kanalanschluss am Grundstück vorhanden sind.

Anmerkung:

Für die hier gemachten Angaben kann keine Gewähr übernommen werden, da die baulichen Anlagen nicht von innen besichtigt werden konnten; Abweichungen sind ggfls. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

¹ entnommen und adaptiert aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.

Das Objekt wurde in älterer Vergangenheit u. a. als Autoreparaturwerkstatt und Tankstellenbetrieb mit Werkstatt genutzt. Seit geraumer Zeit ist das Grundstück ungenutzt. Der Verdacht ist dementsprechend durch die Art der vergangenen Nutzung begründet. Spezifische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Weitere Informationen, Bodenuntersuchungsergebnisse oder Bestätigungen zur Entschärfung oder Verfestigung des Altlastenverdachtes liegen dem Amt nicht vor.

Dementsprechend schließt sich der Unterzeichner für den in dieser Wertermittlung unterstellten Fall der Umnutzung / Freilegung der überalterten baulichen Anlagen der Meinung des Amts für Umwelt- und Verbraucherschutz an. Es sollten eventuelle Besonderheiten bei Erdbewegungen, Nutzungsänderungen o. ä. durch einen Fachgutachter geklärt bzw. zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang wird im Rahmen der hiesigen Wertermittlung eine Rückstellung für Bodenuntersuchungen und etwaige Entsorgungen gebildet, vgl. Ansätze bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Anmerkung:

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

3.4 Privatrechtliche Situation**Grundbuchlich gesicherte Belastungen:**

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.10.2024 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Karken, Blatt 1855 folgende Eintragungen:

- lfd. Nr. 1, die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 23.11.2023.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht.

Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden.

Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

ist.

Herrschervermerke: (Hinweise auf) Herrschervermerke sind soweit bekannt/erkennbar nicht vorhanden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung augenscheinlich nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 23.10.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht für das Bewertungsgrundstück nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen (*Einfügbarkeit der Bauvorhaben nach Art und Maß, Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung*).

Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens (unter Berücksichtigung vorliegender Bauakten-/Objektunterlagen) durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens (soweit augenscheinlich erkennbar) mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht sowie der verbindlichen Bauleitplanung zum Zeitpunkt der Erstellung der baulichen Anlagen kann im Rahmen einer Verkehrswertermittlung nicht vollumfänglich geprüft werden. Es wird davon ausgegangen, dass die seinerzeit gültigen Vorschriften bei der Errichtung, bei Nutzungsänderungen bzw. baulichen Änderungen der baulichen Anlagen eingehalten wurden. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Rahmen der hiesigen Wertermittlung ein Abbruch und eine Umnutzung (Neubauung) des Grundstücks unterstellt wird; eine Prüfung der Übereinstimmung der tatsächlichen Bebauung mit genehmigten Bauvorhaben erscheint dementsprechend nachrangig.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt. Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherche; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen. Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein.

Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus sowie einem Werkstattgebäude und weiteren Gebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag leerstehend.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung konnte nicht abschließend geprüft werden, ob eine ggf. vorhandene Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

Im Rahmen des unterstellten Abbruchs sämtlicher baulicher Anlagen erscheint eine Prüfung obsolet.

4.2 Wohn- und Geschäftshaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; nicht unterkellert; Satteldach, nicht ausgebaut; einseitig angebaut (Reihenendhaus)
Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr des Wohn- und Geschäftshauses ist nicht bekannt. Eine Erweiterung / Errichtung eines Anbaus (Verkaufs- und Ausstellungsraum) erfolgte im Jahr 1956; Im Jahr 1968 wurde die Reparaturwerkstatt erweitert sowie das Wohn- und Geschäftshaus aufgestockt; (gem. Folgerungen aus der Bauakte).
Modernisierung:	Für die Wertermittlung signifikante Modernisierungen (insbesondere in den letzten 20 Jahren) wurden soweit erkennbar nicht durchgeführt; die Ausstattung des Gebäudes sowie der allgemeine (von außen) erkennbare Zustand erscheinen insgesamt / vollumfänglich wirtschaftlich / baulich überaltert.
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt dem Unterzeichner zum Stichtag nicht vor (im Zwangsversteigerungsfalle nicht relevant). Hinweis: Im Falle einer Objektneuvermietung / Veräußerung ist die Erstellung eines Ausweises zwingend gesetzlich vorgeschrieben.

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	Im Rahmen der hiesigen Wertermittlung wird die Freilegung sämtlicher baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Neubebauung im Rahmen individuellen Wohnungsbaus unterstellt. Eine Betrachtung der Verhältnismäßigkeiten der aktuellen Bebauung zur Grundstücksausnutzbarkeit ist daher nicht zielführend.
Außenansicht:	tlw. Faserzementschindeln, tlw. Ziegelmauerwerk;

4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohn- und Geschäftshaus

Erdgeschoss:

Ausstellungs- und Verkaufsraum, Büro, Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Flur, Waschküche, WC.

Obergeschoss:

Lager, Schlafzimmer, Bad, Flur.

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise (soweit erkennbar / bekannt), einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Satteldach (nicht ausgebaut), Tondachziegel, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; sämtliche Merkmale überaltert, Gebäudewärmeversorgung nicht bekannt; einfachste überalterte Holzfenster-/Außentüren mit Einfachverglasung, sanitäre Ausstattung nicht bekannt
Sonstige Ausstattung / Bauteile:	auf eine Beschreibung sämtlicher sonstiger (Ausstattungs-)Merkmale wird in Ermangelung weitere Informationen (es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden) bzw. aufgrund unvollständiger Informationen aus der Bauakte verzichtet
Besondere Einrichtungen:	Es sind keine wertbeeinflussenden besonderen Einrichtungen i. S. d. ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.
Bauschäden und Baumängel:	• insgesamt sanierungsbedürftige Fassade, tlw. Ziegelmauerwerk, tlw. Ornamentputz • großflächige Fehlstellen im Bereich der Dacheindeckung • stark durchfeuchtete Fassadenflächen • zahlreiche sonstige weitere Kleinschäden / Kleimängel Im Rahmen der unterstellten zustandsbedingten Frei-

legung des Grundstücks von sämtlichen baulichen Anlagen wird auf eine differenzierte Aufstellung und Kalkulation von Instandsetzungsmaßnahmen verzichtet.

4.2.4 Werkstattgebäude

Pkw-Reparaturwerkstatt, tlw. Faserzementschindeln, tlw. Verputz, konventionelle Massivbauweise, nicht unterkellert, Flachdach mit Sheddachbereich (Lichtband zur Belichtung), einfaches Flügeltor, Beton-/ Estrichboden; Baujahr 1956, erweitert 1967;

Besonderheiten:

Analog zum Hauptgebäude wird auch für dieses Gebäude zustandsbedingt Abbruch unterstellt, vgl. nachfolgende Angaben zum Zustand der Gebäude.

4.2.5 sonstige Nebengebäude

Es sind ferner einfache eingeschossige schuppen- bzw. garagenartige Nebengebäude als Wirtschaftsgebäude und Kleinlagergebäude vorhanden, die dem Hauptgebäude untergeordnet sind. Es ist soweit von aussen erkennbar von einem gleichartigen gänzlich überalterten und tlw. auffälligen Zustand wie bei den zuvor beschriebenen Gebäuden auszugehen.

Analog zu diesen Gebäuden wird auch für die Nebengebäude zustandsbedingt Abbruch unterstellt, vgl. nachfolgende Angaben zum Zustand der Gebäude.

4.2.6 Zustand der Gebäude

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand sämtlicher baulicher Anlagen erscheint substantiell vollumfänglich überaltert und teilweise auffällig. Aufgrund zahlreicher Fehlstellen im Bereich der Dacheindeckung ist mit weitreichenden Feuchteschäden im Innern der Gebäude zu rechnen. Des Weiteren wurde mittels Blick durch die Fensterscheiben eine vollumfängliche Verwahrlosung der Gebäude festgestellt.

Auf eine weitere differenzierte Beurteilung kann verzichtet werden, da ohnehin von Freilegung und abweichender Grundstücksfolgenutzung ausgegangen wird.

4.3 Außenanlagen

Es erscheinen Aussenanlagen in Form von Hausanschlüssen, befestigten Freiflächen und Einfriedungsmauern vorhanden.

Im Rahmen des unterstellten Abbruchs sämtlicher baulicher Anlagen und Nebenanlagen erscheint eine differenzierte Aufnahme und Auflistung obsolet.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und weiteren Gebäuden bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Karken, Karkener Straße 9 zum Wertermittlungsstichtag 22.11.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Karken	1855	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Karken	15	33	375 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

5.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage der BRW-Zone) **180,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I-II
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.11.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IIaD
Grundstücksfläche (f)	=	375 m ²

Entwicklung der Bodenwerte für die Richtwertzone in den letzten Jahren

Stichtag 01.01.2011	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2012	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2013	=	115 €/m ² .
Stichtag 01.01.2014	=	115 €/m ² .
Stichtag 01.01.2015	=	110 €/m ² .
Stichtag 01.01.2016	=	115 €/m ² .
Stichtag 01.01.2017	=	120 €/m ² .
Stichtag 01.01.2018	=	130 €/m ² .
Stichtag 01.01.2019	=	130 €/m ² .
Stichtag 01.01.2020	=	150 €/m ² .
Stichtag 01.01.2021	=	150 €/m ² .
Stichtag 01.01.2022	=	150 €/m ² .
Stichtag 01.01.2023	=	175 €/m ² .
Stichtag 01.01.2024	=	180 €/m ² .

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 22.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Siehe Vollversion.

5.4 Sach- und Ertragswertermittlung

Auf diese Wertermittlungsverfahren wird im Rahmen des unterstellten Freilegung verzichtet.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Siehe Vollversion.

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Siehe Vollversion

5.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird unmittelbar aus dem Vergleichswert abgeleitet.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und weiteren Gebäuden bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Karken, Karkener Straße 9

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Karken	1855	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Karken	15	33	375 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 22.11.2024 mit rd.

36.000 €

in Worten: sechsenddreißigtausend 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.

Heinsberg, den 20. Februar 2025

.....
Dipl.-Ing. Ralf Rongen

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.

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.

Weitere Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 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.

Hinweis zur globalen Pandemie / Ukraine-Krise

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Ähnliches gilt für die aktuelle „Ukraine-Krise“, deren weiterer Verlauf nicht abzusehen erscheint.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar.

Trotz dieser genannten Einflüsse ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungsstichtag weiterhin möglich.

Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 / Ukraine-Krise getroffen werden.

Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 / Ukraine-Krise auf die regionalen Immobilienmärkte haben werden, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV21:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

DIN 277, Ausgabe Juni 1987

Norm für die Berechnung der Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken oder von Teilen von Bauwerken.

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] BKI Baukosten, Kennwerte für Gebäude in der aktuellen Fassung
- [5] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [6] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung
- [7] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel; Baukosten für Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung in der aktuellen Fassung
- [8] Plümecke, Preisermittlung für Bauarbeiten, Auflage in der aktuellen Fassung

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa, 36.24.2.0" (Stand Januar 2025, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte
- Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan
- Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000
- Anlage 6: Grundrisse
- Anlage 7: Aufstellung der Wohn- und Nutzflächen
- Anlage 8: Fotoübersichtsplan nur Außenaufnahmen
- Anlage 9: Farbaufnahmen

7.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Datenquellen: Übersichtskarte 1:200.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

7.2 Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

Datenquellen: Regionalkarte 1:20.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

7.3 Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Datenquellen: Stadtplan 1:5.000, OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2025

7.4 Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Aktualität: 01.01.2024

Quellenvermerk:

© Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0) ; <https://www.boris.nrw.de>

7.5 Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

7.6 Anlage 6: Lageplan, Grundrisse, Schnitt und Ansichten

Lageplan

Grundriss Erdgeschoss

Grundrissauszug Obergeschoss



Schnitt

Straßenansicht aus Ost

Seitenansicht aus Süd

7.7 Anlage 7: Aufstellung der (Wohn- und Nutz)flächen*Anmerkung:*

Als Grundlage für die folgende Aufstellung dienen die Kriterien an Aufenthaltsräume der Landesbauordnung (BauO NRW) sowie die Maßgaben zur Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) **unter besonderer Berücksichtigung der Maßgaben der Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFIV)**.

Die nachfolgenden Zahlen basieren auf aus der Bauakte der Stadt Heinsberg entnommenen Angaben.

Zur Vermeidung von Scheingenauigkeiten wurden die Flächenergebnisse der einzelnen Einheiten mathematisch zu ¼ gerundet.

7.7.1 Darstellung der Wohnflächen

Die Wohnflächen konnten nicht ermittelt werden / wurden nicht ermittelt.

7.7.2 Darstellung der Nutzfläche

Dies sind Räume, die die Kriterien für Aufenthaltsräume nach § 48 der Landesbauordnung (BauO NRW) nicht erfüllen, nach bauplanungsrechtlichen Maßgaben nicht grundsätzlich genehmigungsfähig sind und / oder als Wohnraum nach den Kriterien der Wohnflächenberechnungsverordnung bzw. der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) nicht anzurechnen sind:

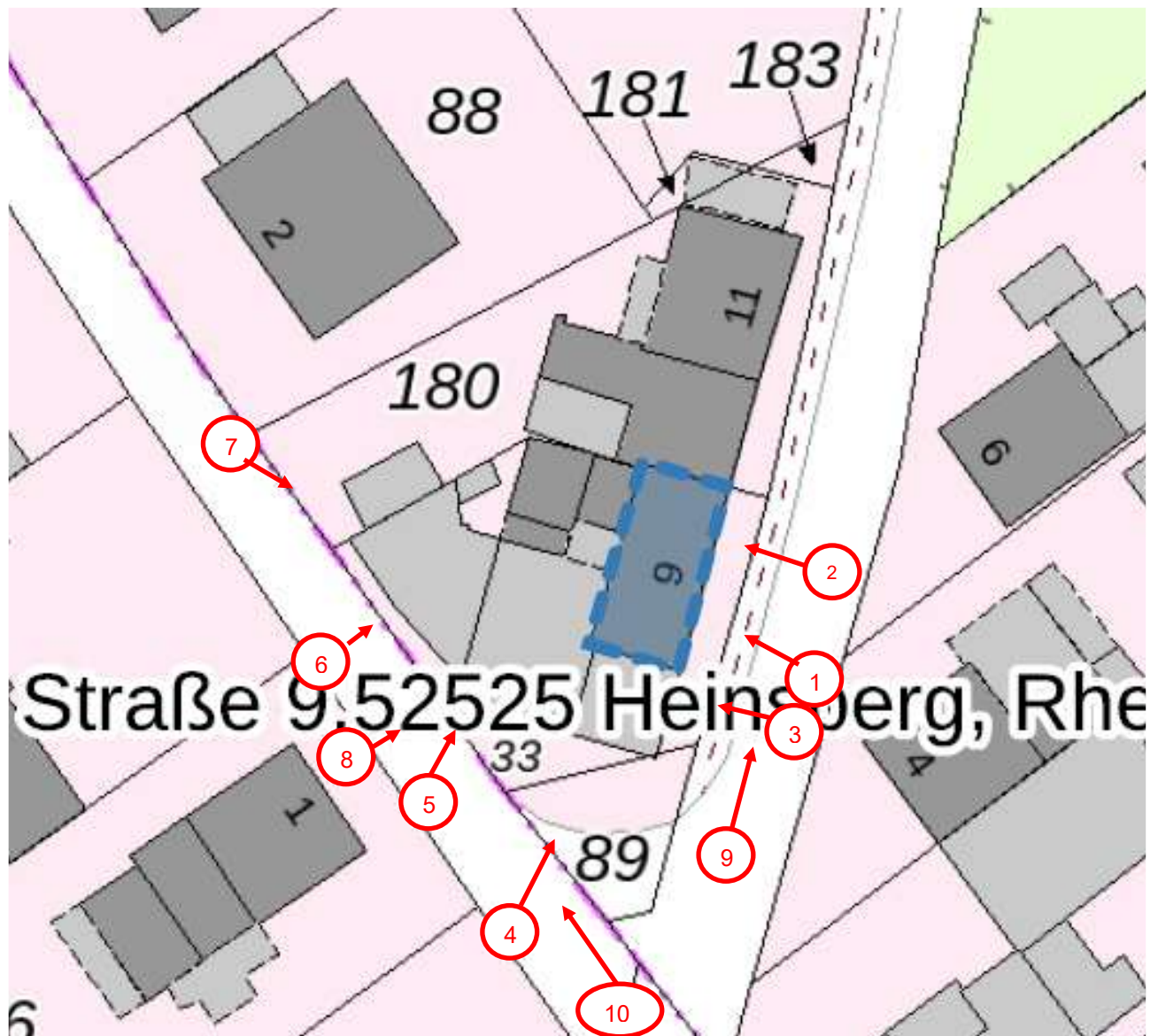
• Büro (EG):	ca.	16,25	m ²
• Ausstellungs- und Verkaufsraum 2 (im Anbau, EG):	ca.	22,25	m ²
• Lager (im Anbau, OG):	ca.	24,00	m ²
• Waschküche:	ca.	15,00	m ²
• Werkstatt:	ca.	58,25	m ²
• Halle:	ca.	45,50	m ²

7.7.3 Wertermittlungsrelevante Grundstücksdaten / Gebäudedaten:

• Wohn- und Geschäftshaus, II-geschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Bruttogrundfläche:	ca.	203	m ²
• Anbau rückwärtig, I-geschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Bruttogrundfläche:	ca.	32	m ²
• Anbau, II-geschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebaut:	ca.	84	m ²

- tes Dachgeschoss, Bruttogrundfläche:
- Werkstattgebäude, I-geschossig, nicht unterkellert, nicht
ausgebautes Dachgeschoss, Bruttogrundfläche: ca. 48 m²
 - Anbau Werkstattgebäude, I-geschossig, nicht unterkel-
lert, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Bruttogrundflä- ca. 23 m²
che:
 - Halle, I-geschossig, nicht unterkellert, nicht ausgebautes
Dachgeschoss, Bruttogrundfläche: ca. 57 m²

7.8 Anlage 8: Fotoübersichtsplan der Außenaufnahmen



7.9 Anlage 9: Fotodokumentation

7.9.1 Außenaufnahmen



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts aus Ost



Bild 2: wie vor, Detailansicht



Bild 3: wie vor, Detailansicht



Bild 4: Übersichtsaufnahme des Wohn- und Geschäftshauses aus Süd



Bild 5: Ansicht des Werkstattgebäudes



Bild 6: Ansicht der aufstehenden Bebauung aus West



Bild 7: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus Nordwest



Bild 8: nochmalige Übersichtsaufnahme aus Südwest



Bild 9: Blick in die Karkener Straße in Richtung Nord



Bild 10: Blick in die Schulstraße in Richtung Nordwest

7.9.2 Innenaufnahmen des Wohn- und Geschäftshauses

Das zu bewertende Wohn- und Geschäftshaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Es können dementsprechend keine Innenaufnahmen abgebildet werden.

7.9.3 Sonstige Aufnahmen



Bild 11: Detailansicht Feuchteschäden



Bild 12: Detailansicht der zerbrochenen Fensterscheiben



Bild 13: Detailansicht der fehlenden Dachpfannen



Bild 14: Detailansicht Dachflächen und Kaminkopf



Bild 15: Detailansicht Lichtband im Sheddachbereich der Werkstatt



Bild 16: Detailansicht Dacheindeckung, Fehlstellen



Bild 17: wie vor



Bild 18: Übersichtaufnahme der maroden Dachflächen