

Kontakt:

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

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

info@dammers-immobilienbewertung.de
www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers

Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Reihenendhaus und Garage
bebaute Grundstück in
52525 Heinsberg-Lieck, Rossberg 14

Jülich, den 15.02.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
001 K 004/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-560



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 12.01.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
258.000,00 EUR

Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt.

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	10
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
5.2	Reihenendhaus	14
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude und Anbau	16
5.2.5	Raumausstattungen	16
5.3	Garage	17
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.2	Bodenwertermittlung	19
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	19
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	20
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	20
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	21
6.3	Sachwertermittlung	22
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	22
6.3.2	Sachwertberechnung	23
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
6.4	Ertragswertermittlung	28
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	28
6.4.2	Ertragswertberechnung	29
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	30
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	33
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	34
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
9	Verzeichnis der Anlagen.....	37

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem zweigeschossigen, voll unterkellerten Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Garage bebauten Grundstück. Es liegt im Ortsteil Lieck des Stadtgebietes von Heinsberg. Die Grundstücksfläche beträgt 374 m² bei einer Tiefe von 38 m.

Die baulichen Anlagen wurden 1973 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt gemäß den Angaben aus der Bauakte über 6 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Bad und Wintergarten mit einer Wohnfläche von rund 107 m².

In 2006 sind Modernisierungen in Form der Erneuerung der Heizungsanlage, der Fenster und der Wärmedämmung der Fassade erfolgt. Vermutlich wurde auch der Innenausbau modernisiert. Der Ortstermin hat als reine Außenbesichtigung stattgefunden. Einblicke in Innenräume waren nicht möglich. Zum Standard des Innenausbaus kann daher keine Aussage getroffen werden.

Objektadresse:

52525 Heinsberg-Lieck, Rossberg 14

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Kirchhoven, Blatt 1829, lfd. Nr. 4

Katasterangaben:

Gemarkung Kirchhoven, Flur 19, Flurstück 438
(374 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Heinsberg
Schafhausener Straße 47
52525 Heinsberg

Eigentümer:

XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Heinsberg vom 10.02.2022, eingegangen am 19.10.2022
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	12.01.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	12.01.2023 in der Zeit von 09:10 bis 09:41 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Dem Sachverständigen wurde der Zugang zum Grundstück und zur Immobilie durch den anwesenden Eigentümer nicht ermöglicht, sodass das Bewertungsobjekt lediglich durch eine reine Inaugenscheinnahme von außen erfasst werden konnte.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung – ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber), – ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg), – eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg), – eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung), – eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg), – eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Sozialamt Stadt Heinsberg), – eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (www.o-sp.de/heinsberg ggf. ergänzend Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg),

- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis und aus der Denkmalliste sowie Einsicht in die Bauakte (Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Heinsberg,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Heinsberg
Kaufkraftindex:	96,2 (2021, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,1 % (Januar 2023) zum Vergleich NRW: 7,2 % Deutschland: 5,7 %

Der Kreis Heinsberg ist mit der in die Niederlande hineinragenden Gemeinde Selfkant der westlichste Landkreis Deutschlands. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch mittelgroße Städte geprägt. Die beiden größten Städte sind Erkelenz und Heinsberg, die über rund 40.000 Einwohner verfügen. Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 17.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst.

Die Kreisstadt Heinsberg liegt geografisch günstig im deutsch-niederländisch-belgischen Grenzgebiet etwa auf der Mitte der Achsen Aachen-Mönchengladbach und verkehrsgünstig zwischen den Städten Düsseldorf, Köln, Maastricht, Lüttich, Antwerpen und Eindhoven. Heinsberg verfügt über eine gute Infrastruktur mit allen Geschäften zur Deckung des täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarfs, einer umfassenden medizinischen Versorgung einschließlich Krankenhaus und Bildungsmöglichkeiten in allen Schulformen.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlich der Stadt Heinsberg gelegen Ortsteil Lieck. Dieser verfügt über Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Das Zentrum von Heinsberg ist 2 km entfernt.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 300 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Heinsberg in ca. 2 km Entfernung. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 8 km entfernten Autobahnzubringer Dremmen. Die nächste Bundesstraße (B221) ist ca. 3 km entfernt.

Die Straße Rossberg, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Pflasterdecke dar. Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist gemischt genutzt (Einfamilienwohnhausbebauung, Kindergarten, Bürgerhaus, Gewerbebetrieb). Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Straßengelände fällt nach Osten ab, das Gelände des Bewertungsobjektes ist eben.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2021 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.632 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. +3,5% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 820,8 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 5,3% gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2021 wurden insgesamt 1.302 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.136 Kauffällen um 15% gestiegen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 697 Kauffällen 7% über dem Vorjahresniveau (649 Kauffälle). Der Umsatz stieg um ca. 15 % auf rd. 71,3 Millionen Euro. Es wurden 58 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Plus von 16 Kauffällen bei einer Umsatzsteigerung von 9,4 % auf 17,9 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 12% auf 306 Kauffälle. Der Umsatz stieg um 12,6 Millionen Euro auf 26,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2021 wurden insgesamt 1.746 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 6% weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.605 Kauffälle, der Umsatz 432,0 Millionen Euro, was 21,3 Millionen Euro mehr als im Vorjahr sind. 141 Mehrfamilienhäuser wurden 2021 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 80,5 Millionen Euro, was 18,8 Millionen Euro mehr als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum
2021 wechselten 484 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 94,9 Millionen Euro um 20,5 Millionen über dem des Vorjahres.

Aktuelle Markteinschätzung des Sachverständigen

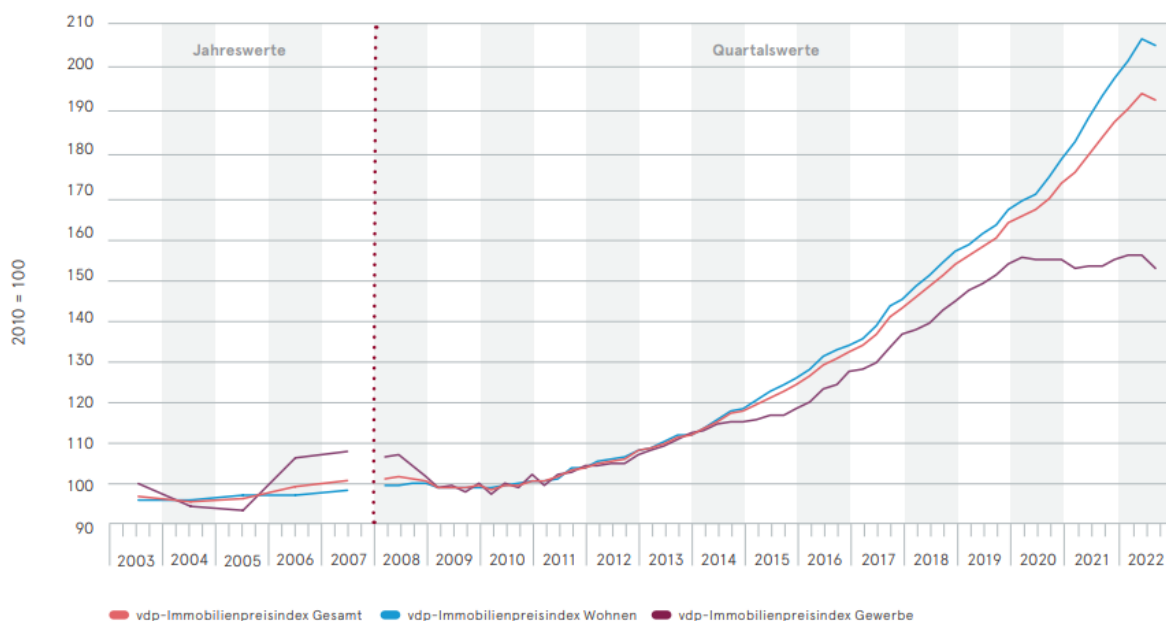
Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens hat sich die gesamtwirtschaftliche Lage, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, deutlich verändert. Es sind nicht unerhebliche Auswirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland zu beobachten. Kurz- bis mittelfristig sind aufgrund des sich derzeit volatil verändernden Marktumfelds mit steigenden Zinsen und teilweise ansteigenden Bau-/Nebenkosten negative Einflüsse auf verschiedene Immobilienmärkte zu erwarten. Am Wohnungsmarkt ist aktuell ein stagnierendes, teilweise auch fallendes Niveau der Preise von Wohnimmobilien zu beobachten. Die Verkaufszahlen sind im IV Quartal 2022 deutlich eingebrochen. Neubauvorhaben werden derzeit zurückgestellt oder aber gänzlich aufgegeben. Für energetisch ältere Gebäude wird der Investitionsdruck aufgrund der deutschen und EU-weiten Rahmenvorgaben zunehmen. Gestiegene Nebenkosten und höhere Verbräuche werden höhere Nettokaltmieten in solchen Objekten kaum durchsetzbar machen. Die Vermietung wird sich vermutlich schwerer gestalten.

Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q3.2022

Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete im dritten Quartal 2022 den ersten Rückgang nach elf Jahren. Zwar notierte der Index, verglichen mit dem Vorjahresquartal, noch um 4,7% über dem Vorjahreswert, gegenüber dem Vorquartal sank er aber um 1,0%. Damit finden die sich seit Monaten verschlechternden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche die aktuelle Nachrichtenlage dominieren, nun auch ihren Niederschlag im Index. Trotz der noch überraschend robusten konjunkturellen Lage im dritten Quartal mit einem leicht steigenden Bruttoinlandsprodukt beeinflussten vor allem Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, der Klimawandel und die aktuell hohe Inflation das Wirtschaftsgeschehen. Zur Bekämpfung der Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank in den letzten Monaten mehrfach

die Leitzinsen, was in Verbindung mit den hohen Teuerungsraten auch die Zinsen für Immobilienkredite stark steigen ließ – auf ein Niveau, das letztmals vor zehn Jahren erreicht wurde. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien, was sich unterschiedlich auf die einzelnen Assetklassen auswirkte. Während Wohnimmobilienpreise gegenüber dem direkten Vorquartal leicht um 0,7% nachgaben, auf Jahressicht aber ein Plus von 6,1% verzeichneten, waren auf dem Gewerbeimmobilienmarkt stärkere Effekte auszumachen: Die Preise für Gewerbeimmobilien fielen gegenüber dem zweiten Quartal dieses Jahres um 2,2%, gegenüber dem dritten Quartal des Vorjahres um 0,6%.

Jahrelanger Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt endet

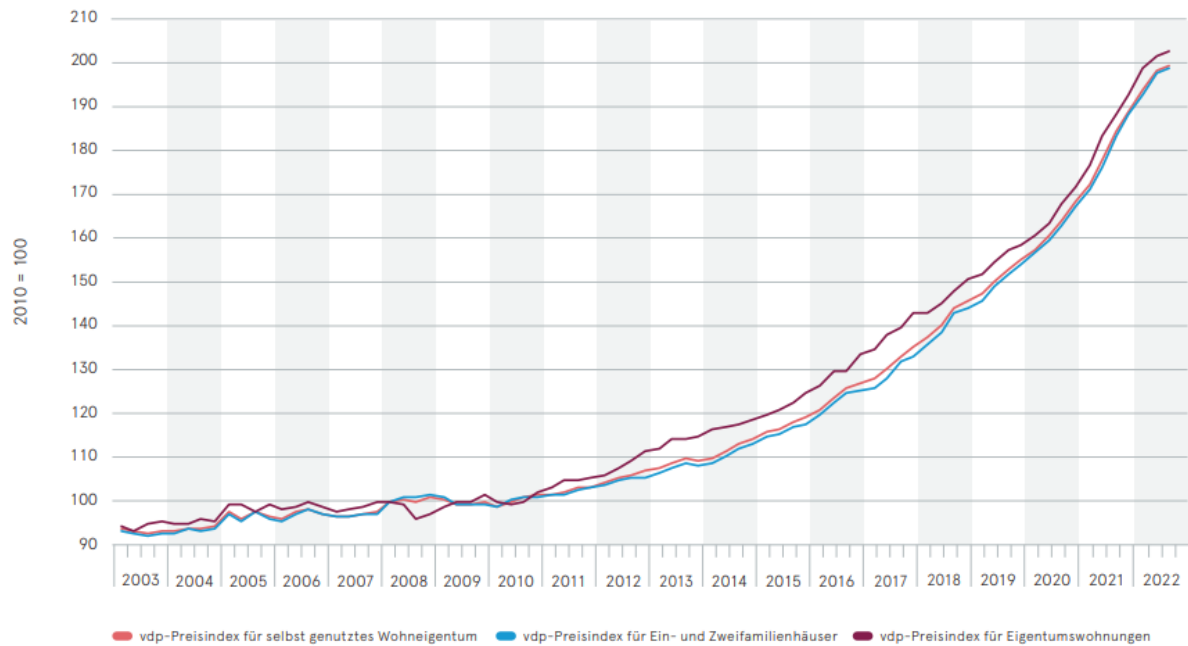


Wohnungsmarkt

Zum ersten Mal nach über zwölf Jahren sanken im dritten Quartal 2022 die Preise für Wohnimmobilien im Quartalsvergleich. Auf Jahressicht legten die Preise allerdings noch um 6,1% zu, wozu insbesondere der Markt für selbst genutztes Wohneigentum beitrug. So erhöhten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr noch um 8,4%, gegenüber dem Vorquartal fiel der Preisanstieg mit 0,5% aber schon deutlich geringer aus. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei den Preisen für Eigentumswohnungen, die sich im Jahresvergleich – getragen von drei starken Quartalen von Oktober 2021 bis Juni 2022 – um 7,8%, im Quartalsvergleich aber nur um 0,7% erhöhten. Steigende Kreditzinsen sowie der Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungs- und der Baukosten führen dazu, dass die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum derzeit nachlässt. Vor allem in den Metropolregionen, in denen die Preise in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind, wird die Finanzierung von Wohneigentum erschwert. Der aktuell robuste Arbeitsmarkt lässt aber keine Ausfallwelle von bereits finanzierten Immobilien erwarten, und auch die nach wie vor geringe Neubautätigkeit wird das Immobilienangebot kurz- bis mittelfristig nicht signifikant erhöhen.

Bleiben diese Bedingungen stabil, ist mit einem Preiseinbruch nicht zu rechnen. Der Anstieg der Preise für Mehrfamilienhäuser belief sich im Jahresvergleich auf 4,1%. Im Vergleich zum zweiten Quartal dieses Jahres fielen die Preise allerdings um 1,9%. Bedingt durch die weiter hohe Nachfrage nach Wohnraum stiegen die Neuvertragsmieten um 4,8% im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres. Auf dem Investmentmarkt führten die gestiegenen Zinsen und die Unsicherheit in Bezug auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung dazu, dass Investitionen in Mehrfamilienhäuser neu bewertet werden mussten. Als Folge daraus legte der Index für Liegenschaftszinsen im Quartalsvergleich um 3,6%, im Vorjahresvergleich um 0,6%.

Geringere Preisdynamik bei selbst genutztem Wohneigentum



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 10 m mittlere Tiefe: ca. 38 m Grundstücksgröße: 374 m ²																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Straße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwassernetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 22.12.2022. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <table border="0"> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Methanausgasung</td><td></td></tr> <tr> <td> Punktuell:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> flächenhaft:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Karst</td><td></td></tr> <tr> <td> Erdfall:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td><td>Zone 3</td></tr> </table> Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist das Land Nordrhein-Westfalen bzw. die RWE Power AG. Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlebergbau.	bergbaubedingter Tagesbruch:	nein	verlassene Tagesöffnungen:	nein	oberflächennaher Bergbau belegt:	nein	tagesnaher Bergbau möglich:	nein	Methanausgasung		Punktuell:	nein	flächenhaft:	nein	Karst		Erdfall:	nein	Subrosionssenke:	nein	Karstgebiet:	nein	Gasaustritt mit Bohrungen:	nein	Seismisch aktive Störung:	nein	Erdbebengefährdung	Zone 3
bergbaubedingter Tagesbruch:	nein																												
verlassene Tagesöffnungen:	nein																												
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein																												
tagesnaher Bergbau möglich:	nein																												
Methanausgasung																													
Punktuell:	nein																												
flächenhaft:	nein																												
Karst																													
Erdfall:	nein																												
Subrosionssenke:	nein																												
Karstgebiet:	nein																												
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein																												
Seismisch aktive Störung:	nein																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Stein- oder Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Es liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung eines Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümer genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver Bauleitplanung.NRW kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Lieck. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauschein mit Plänen, Skizzen, Grundrissen sowie Baubeschreibung, zu den Bauvorhaben „Errichtung eines Reihenwohnhauses und Einbau von Ölheizungsanlagen“ aus 1972 sowie „Kleinkläranlage mit Kanalanschluss“ aus 1973. Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.10.2022 vor. Hiernach besteht/ bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Kirchhoven, Blatt 1829 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung/en: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Heinsberg, 1 K 4/22). Eingetragen am 18.02.2022.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Kirchhoven, Blatt 1829 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Reihenendhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse voll unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss 265 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1973 6 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Gäste-WC, Bad und Wintergarten 107 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr (entspricht den Angaben des Eigentümers):	im Jahr 2006 – Wärmedämmung der Fassade mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) mit Oberputz – Erneuerung der Heizungsanlage – Erneuerung der Fenster und Fensterbänke
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.

Bau- und Unterhaltungszustand,
Schäden und Mängel:

Der Bau- und Unterhaltungszustand scheint durchschnittlich gut. Bei der rein äußerlichen Inaugenscheinnahme konnten Beschädigungen am Wintergarten festgestellt werden. Dies schließt nicht aus, dass darüber hinaus tatsächlich zusätzliche Bauschäden oder -mängel bestehen.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

massiv

Wände:

Kellerwände und aufgehende Geschosse in HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk

Fassade einschalig mit WDVS und Anstrich

Geschossdecken:

Stahlbetondecken, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke

Treppen:

nicht erkennbar

Dach:

Satteldach als Holzkonstruktion mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung (vermutlich asbestbelastet)

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

werthaltige einzelne Bauteile:

- Hausanschlüsse
- Wintergarten

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Sanitär- und sonstige
technische Installationen:

nicht erkennbar

Heizungsinstallation:

Nach Angabe des Eigentümers wurde in 2006 eine Erdwärme-Wasser-Wärmepumpe installiert. Ob dies tatsächlich der Fall ist, konnte im Ortstermin nicht verifiziert werden.

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude und Anbau

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf Basis der in der Bauakte enthaltenen Pläne und entsprechend der Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV) erstellt. Ob die Pläne die tatsächliche Situation widerspiegeln konnte während des Ortstermins nicht überprüft werden. Die Wohnflächenberechnung ist somit mit einer Unsicherheit behaftet und ist keinesfalls für eine Verwendung außerhalb dieses Wertgutachtens (z.B. Verkauf oder Vermietung) geeignet.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Flur	7,47 m ²	
Gäste WC	3,75 m ²	
Küche	9,80 m ²	
Wohnzimmer	14,10 m ²	
Esszimmer	12,08 m ²	
Wintergarten	24,00 m ²	(Anrechnung zu ½ mit 12,00 m ²)
<u>Obergeschoss</u>		
Flur	4,15 m ²	
Bad	4,61 m ²	
Kind 1	7,17 m ²	
Kind 2	11,10 m ²	
Kind 3	6,54 m ²	
Eltern	13,77 m ²	
gesamt	106,54 m ²	
rund	107,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Informationen zur Raumausstattung liegen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der nicht vorhandenen Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen nicht vor. Die Fenster und die Haustüre bestehen aus Kunststoff mit einer Zweischeibenwärmeschutzverglasung. Rollläden sind vorhanden.

5.3 Garage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 18 m ² BGF Baujahr vermutlich 1973 14 m ² Nutzfläche
Wände:	HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Putz und Anstrich
Dach:	Betonflachdach mit einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	motorisch betriebenes Sektionaltor, Metallausgangstüre in den Garten
Bodenbelag:	nicht erkennbar
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand scheint altersentsprechend. Bei der rein äußerlichen Inaugenscheinnahme konnten abgesehen von der teilweise abblätternden Beschichtung der Garagentüre keine Bauschäden oder -mängel festgestellt werden. Dies schließt nicht aus, dass tatsächlich Bauschäden oder - mängel bestehen.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Vorgarten ist zum Teil gepflastert und als Stellplatz nutzbar. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist als Rasenfläche nördlich des Wintergartens angelegt. An der nördlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gerätehaus in Holzbauweise. Die Außenanlage einschließlich Gerätehaus befindet sich in einem vernachlässigten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Reihenendhaus und Garage bebaut, welches tatsächlich eigengenutzt wird. Aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

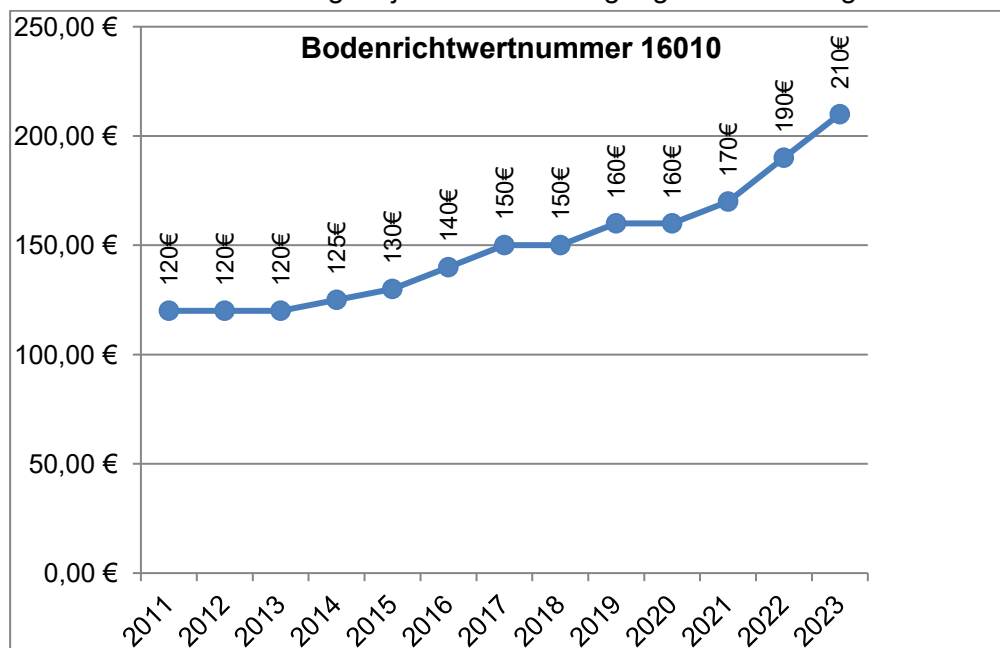
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 210,00 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Heinsberg
Ortsteil	Lieck
Bodenrichtwertnummer	16010
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

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



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	gemischte Baufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	=	II
Grundstückstiefe	=	38 m
Grundstücksfläche	=	374 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwert bewertet. Eine weitere Stichtagsanpassung ist nicht erforderlich.

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

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 210,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	19.01.2023	× 1,00
Art der Nutzung	MD	M	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 210,00 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 210,00 EUR/m²
II. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 210,00 EUR/m²
Fläche			× 374 m²
b/a-freier Bodenwert			= 78.540,00 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenendhaus	Garage
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	265,00 m ²	18,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 12.01.2023 (2010 = 100)	174,60	174,60
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	599,00 EUR/m ² BGF 1.045,85 EUR/m ² BGF	485,00 EUR/m ² BGF 846,81 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) Normgebäude	277.150,25 EUR	15.242,58 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentual Betrag	linear 80 Jahre 41 Jahre 48,75 % 135.110,75 EUR	linear 60 Jahre 10 Jahre 83,33 % 12.701,64 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK) bauliche Anlagen (Normgebäude) werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	142.039,50 EUR 4.474,12 EUR	2.540,94 EUR keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	146.513,62 EUR	2.540,94 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		149.054,56 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 8,0 %)	+	11.924,36 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	160.978,92 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	78.540,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	239.518,92 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	1,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	263.470,81 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	-	2.900,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	7.348,95 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+	4.583,25 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	257.805,11 EUR
	rd.	258.000,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probemaße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 - 1:2005-02, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

Die Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält die Normalherstellungskosten (NHK) 2010, die einer Sachwertermittlung vorrangig zu Grunde zu legen sind. Diese erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, enthalten die Umsatzsteuer und üblichen Baunebenkosten, sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“ und wurden in der vorliegenden Ermittlung der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren (Reihenendhaus) bzw. 60 Jahren (Garage) angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Falls beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungsstaus oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Die Doppelhaushälfte wurde in der Vergangenheit in mittlerem Maße modernisiert. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu folgenden Kenndaten:

tatsächliches Baujahr	1973
Alter am Wertermittlungsstichtag	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktive wirtschaftliche RND	41 Jahre

Die RND der Garage ergibt sich aus GND abzüglich Alter am Stichtag zu 10 Jahren.

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	4.474,12 EUR
Wintergarten	4.583,25 EUR
Summe	9.057,37 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	4.474,12 EUR
Berücksichtigung als boG	4.583,25 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt. Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal als prozentualer Wert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt werden. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Dementsprechend erfolgt zunächst ein Ansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von 8 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (Zeitwert) wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
gepflasterte/ plattierte Flächen	4.575,41 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert in unterschiedliche Anbauarten.

Sprengnetter - Marktdaten und Praxishilfen veröffentlicht eine bundesweite Ableitung zu Sachwertfaktoren, die nach Objektart, Bodenwertniveau und Gesamtgrundstückswert gegliedert angegeben werden.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt wird entsprechend der o.a. Ableitungen und einer Anpassung an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,10 in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Darüber hinaus werden an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen sowie der Zeitwert vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile in Ansatz gebracht.

a) Bauschäden und -mängel

Bei den angesetzten Bewertungsdaten (z.B. NHK, Normgebäude, etc.) werden grundsätzlich ein bauschadens- und mängelfreier Zustand, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sowie eine übliche Nutzung unterstellt. Entstandene Abweichungen in Bezug auf die so ermittelten Daten werden durch die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert. Die diesbezüglichen Wertminderungen sind auf der Grundlage von Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Diese Kosten werden allerdings modellbedingt in gedämpfter Weise eingeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Bauschäden und -mängel rein augenscheinlich während des Ortstermins aufgenommen wurden. Die Kalkulation erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Erst die Begutachtung durch einen Bauschadenssachverständigen, der eine Bauschadensanalyse mit entsprechenden (evtl. auch bauteilinvasiven) Untersuchungen anstellt, wird einen Rückschluss auf die tatsächlichen Ursachen der festgestellten Bauschäden und -mängel ermöglichen. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können somit von den folgend aufgeführten Wertbeeinflussungen abweichen.

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Instandsetzung Wintergarten	- 2.500,00 EUR
Anstrich Garagentür	- 400,00 EUR
Summe	- 2.900,00 EUR

b) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener

baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen: 4.575,41 EUR

pauschaler Ansatz: 11.924,36 EUR

Differenz: - 7.348,95 EUR

c) werthaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile“ beschrieben wird der Zeitwert der vom Üblichen abweichenden werthaltigen einzelnen Bauteile als boG berücksichtigt. Dies ist vorliegend der Fall.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Reihenendhaus	Wohnen	107,00	6,00	642,00	7.704,00
Garage	KFZ-Stellplatz	1,00	40,00	40,00	480,00
Außenstellplatz	KFZ-Stellplatz	2,00	15,00	30,00	360,00

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

jährlicher Rohertrag		8.544,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,76 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.030,05 EUR
jährlicher Reinertrag	=	6.513,95 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	706,86 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	5.807,09 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 0,90 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 39 Jahre Restnutzungsdauer	×	32,768
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	190.286,73 EUR
Bodenwert	+	78.540,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	268.826,73 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Bauschäden und -mängel	–	2.900,00 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	265.926,73 EUR
	rd.	266.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen aus der Bauakte durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFIV durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4). Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Heinsberg gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1976-1989, bei einer Wohnfläche um 100 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,10 – 6,20 EUR/m² an.

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für das Stadt/Gemeindegebiet von 6,05 EUR/m² bei einer Spanne von 5,34 bis 7,66 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung von 0,5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 3 von 5) eingestuft.

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

Wohnung: 6,00 EUR/ m² Wohnfläche

Garagenstellplätze: 40,-- EUR/ Stellplatz

sonstige KFZ-Stellplätze: 15,-- EUR/ Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	312,-- EUR/Wohnung	
	41,-- EUR/Stellplatz	(4,61 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	12,20 EUR/m ² Wohnfläche	
	92,-- EUR/Garage	
	34,-- EUR/Stellplatz	(17,15 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		23,76 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für die Nutzungsart Reihenhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 0,9 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 %.

Aktuelle Auswertungen des Gutachterausschusses von Kauffällen aus dem Jahr 2022 zeigen insgesamt gleichbleibende Liegenschaftszinssätze über die oben genannte Nutzungsart.

Aufgrund der guten Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren RND und der aktuell guten Investmentmarktverhältnisse wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 0,90 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 258.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 266.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Lieck, Rossberg 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirchhoven	1829	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirchhoven	19	438	374 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 12.01.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

258.000,-- EUR

in Worten: zweihundertachtundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 15.02.2023



Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

BoSoG:

Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz – BoSoG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

BBodSchG

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

LPIG:

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

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ImmoWertV:

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

KAGB:

Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGB1. I S. 1102)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGB1. I S. 1626)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – Auszug –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 126 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

DIN 276

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

DIN 277:

DIN 277 - 1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ (Ausgabe Februar 2005)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

9 Verzeichnis der Anlagen

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

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

Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV 2021)

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

Bodenrichtwertgrundstück (§§ 13 und 16 ImmoWertV 2021)

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

Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV 2021)

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

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

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

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

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

Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 ImmoWertV 2021)

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

Baunebenkosten (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

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

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

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

bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

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

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und 39 ImmoWertV 2021)

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

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

Rohertrag/ Reinertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

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

Bodenverzinsungsbetrag (§ 28 ImmoWertV 2021)

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

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

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

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

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

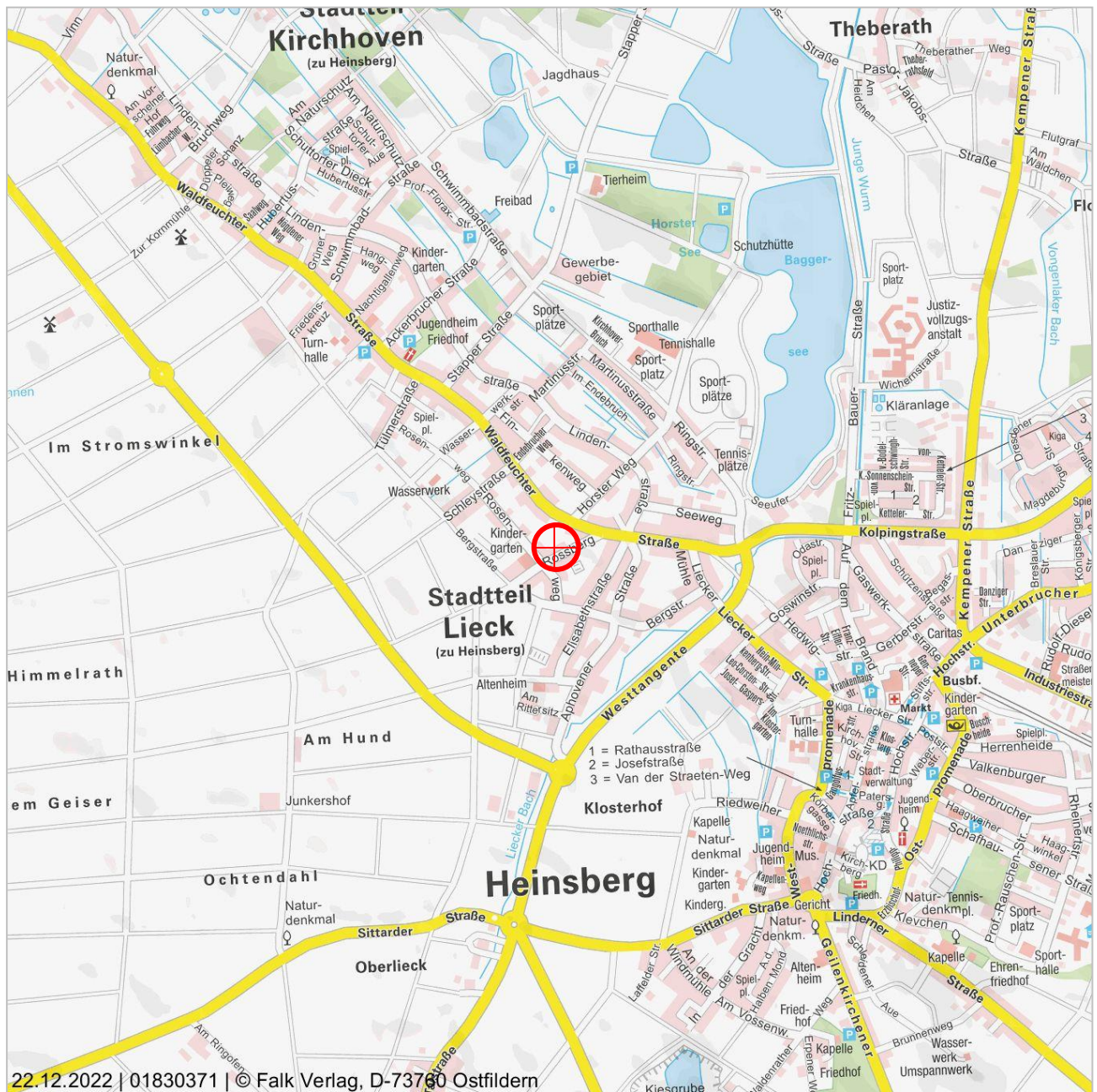
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

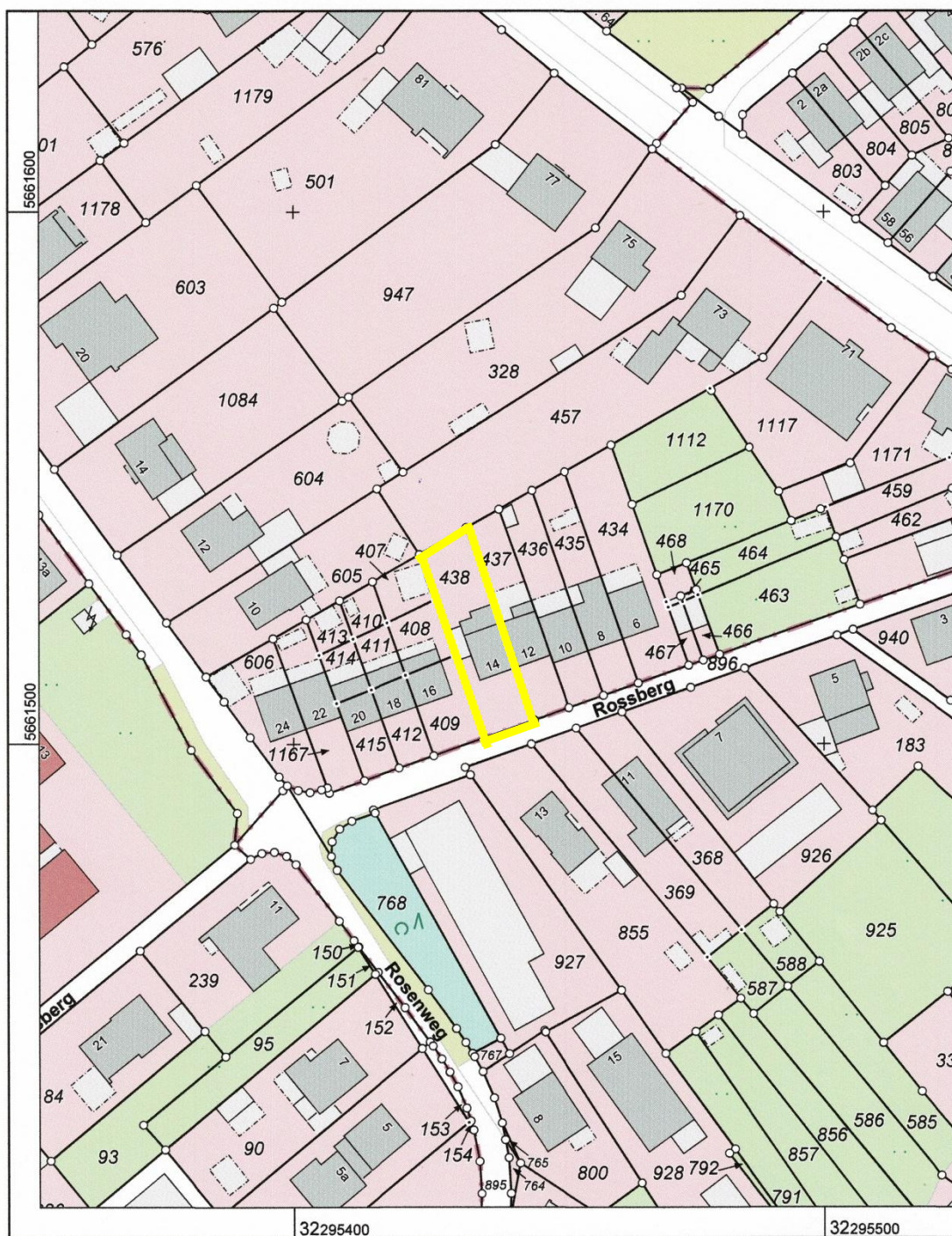
Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen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

Anlage 2: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung



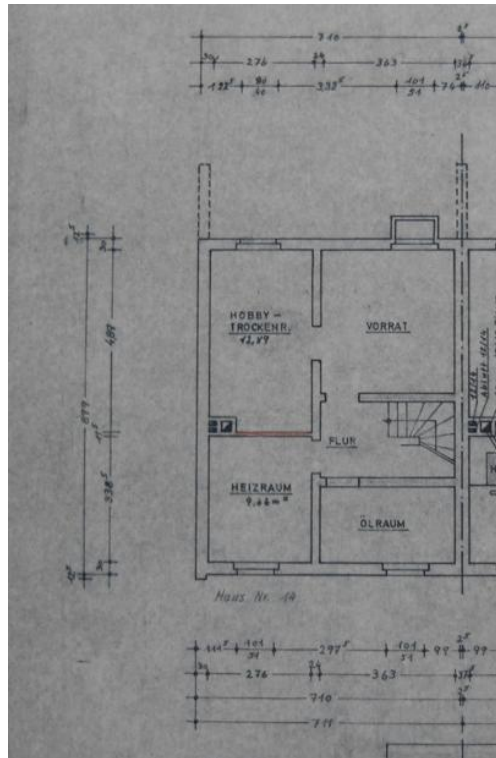
Anlage 3: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung



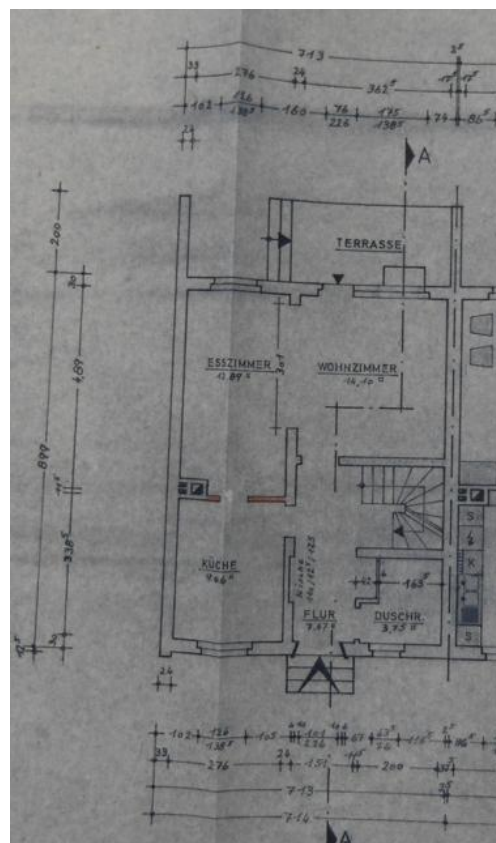


Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

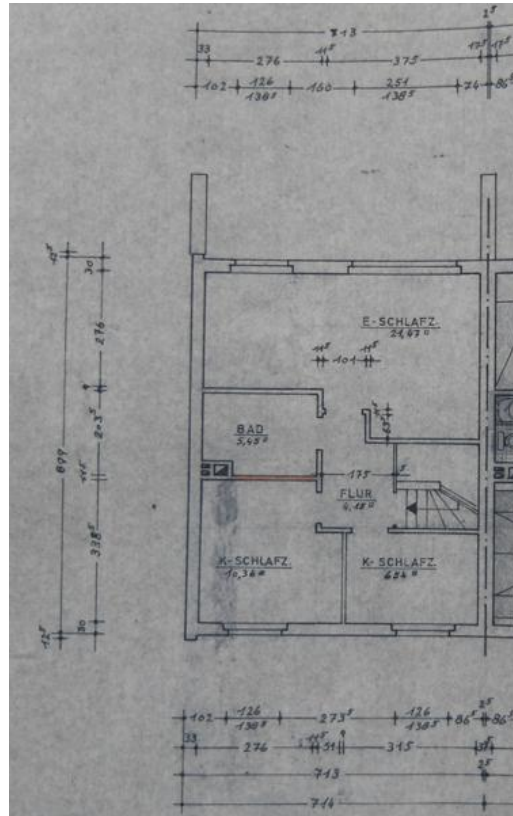
Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte



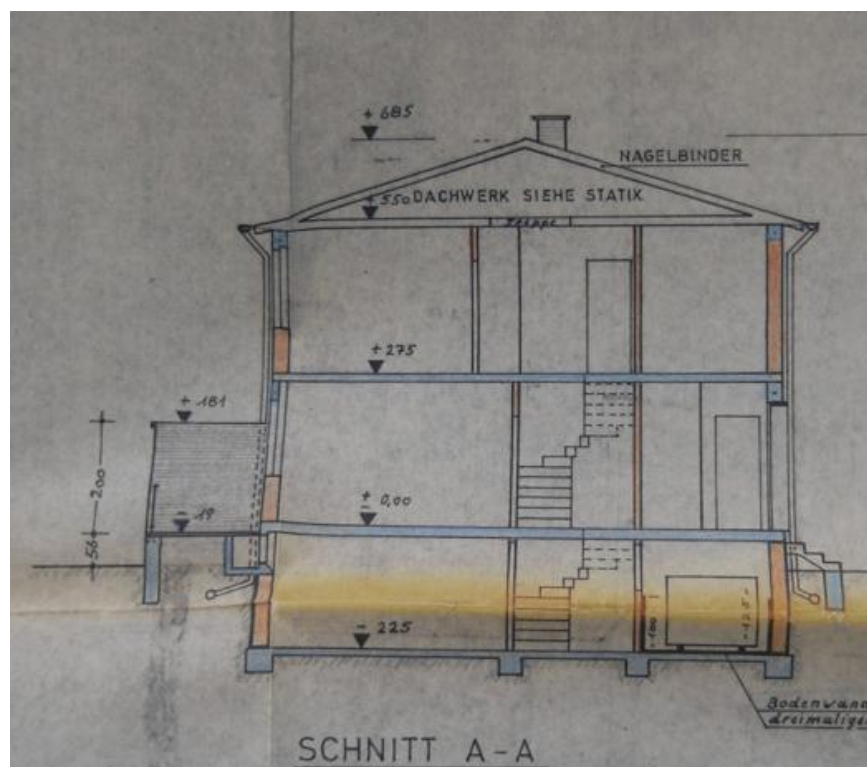
Zeichnung 1: Grundriss Kellergeschoss



Zeichnung 2: Grundriss Erdgeschoss mit Abweichungen zum Ist-Zustand



Zeichnung 3: Grundriss Obergeschoss



Zeichnung 4: Gebäudeschnitt Abweichungen zum Ist-Zustand