



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

Projekt Nr. 2022-19
19. August 2022

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**über den 1/2 Bruchteilseigentumsanteil an dem
mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebauten Grundstück,
Laaker Weg 21 in 52538 Selfkant – Höngen,**

**mit der Katasterbezeichnung
Gemeinde Selfkant, Gemarkung Hoengen,
Flur 4, Flurstück 268**



Wertermittlungsstichtag:	09. August 2022
Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg
Aktenzeichen:	001 K 007 / 22
Verkehrswert (ohne Zubehör):	182.000,- Euro
Verkehrswert (mit Zubehör):	183.250,- Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten	4
1.3	Grundstücksangaben	4
1.4	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung	6
1.6	Besonderheiten	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Örtliche Gegebenheiten	10
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	10
2.2.2	Altlasten	11
2.2.3	Bergbau	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation	12
2.3.1.1	Grundbuch	12
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen	12
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	12
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	13
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	13
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.3.3.1	Denkmalschutz	13
2.3.3.2	Baulasten	13
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	13
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	14
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	14
2.3.3.6	Sanierungsverfahren /Gestaltungssatzung	14
2.3.3.7	Bauordnungsrecht	14
2.3.3.8	Abgabenrechtlicher Zustand	15
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Gebäudekonzeption	17
3.3	Baubeschreibung	19
3.3.1	Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):	19
3.3.2	Garage (Lageplan Nr. 2):	23
3.4	Außenanlagen	24

3.5	Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturanstau	24
3.6	Zubehör	25
3.7	Restnutzungsdauer.....	26
4	Allgemeinbeurteilung.....	27
5	Verkehrswertermittlung	28
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	28
5.2	Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV 2021).....	29
5.2.1	Allgemeines	29
5.2.2	Bodenwert.....	31
5.3	Übersicht Gebäudedaten.....	32
5.4	Sachwertverfahren.....	33
5.4.1	Allgemeines	33
5.4.2	vorläufiger Sachwert	33
5.4.2.1	Gebäudewert Wohnhaus	33
5.4.2.2	Gebäudewert Garage	34
5.4.3	Außenanlagen	35
5.4.4	vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	36
5.4.5	Marktanpassung	36
5.4.6	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.....	37
5.4.7	Sachwert.....	37
5.5	Ertragswertverfahren	38
5.5.1	Allgemeines	38
5.5.2	Mieten.....	38
5.5.3	Jahresrohertrag	39
5.5.4	Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	39
5.5.5	vorläufiger Ertragswert.....	40
5.5.6	Marktanpassung	41
5.5.7	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)	41
5.5.8	Ertragswert	41
6	Ableitung des Verkehrswerts.....	41
6.1	Gegenüberstellung der Wertansätze	41
6.2	Verkehrswert, ohne Zubehör	42
7	Zubehör.....	43
7.1	Verkehrswert, mit Zubehör.....	44
8	Literatur- / Datenverzeichnis	45
9	Rechtsgrundlagen	46
10	Anlagen.....	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	001 K 007 / 22
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über den ½ Anteil im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	mit Schreiben vom 22.06.2022
Wertermittlungsstichtag:	09. August 2022 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist)
Datum der Ortsbesichtigung:	09. August 2022 (14.00 Uhr bis 16.00 Uhr)
Teilnehmer:	die Sachverständige, der ½ Bruchteilseigentümer
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten

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

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

Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt.

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

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

Personenbezogene Anlagen werden dem Auftraggeber als Annex beigelegt.

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

1.3 Grundstücksangaben

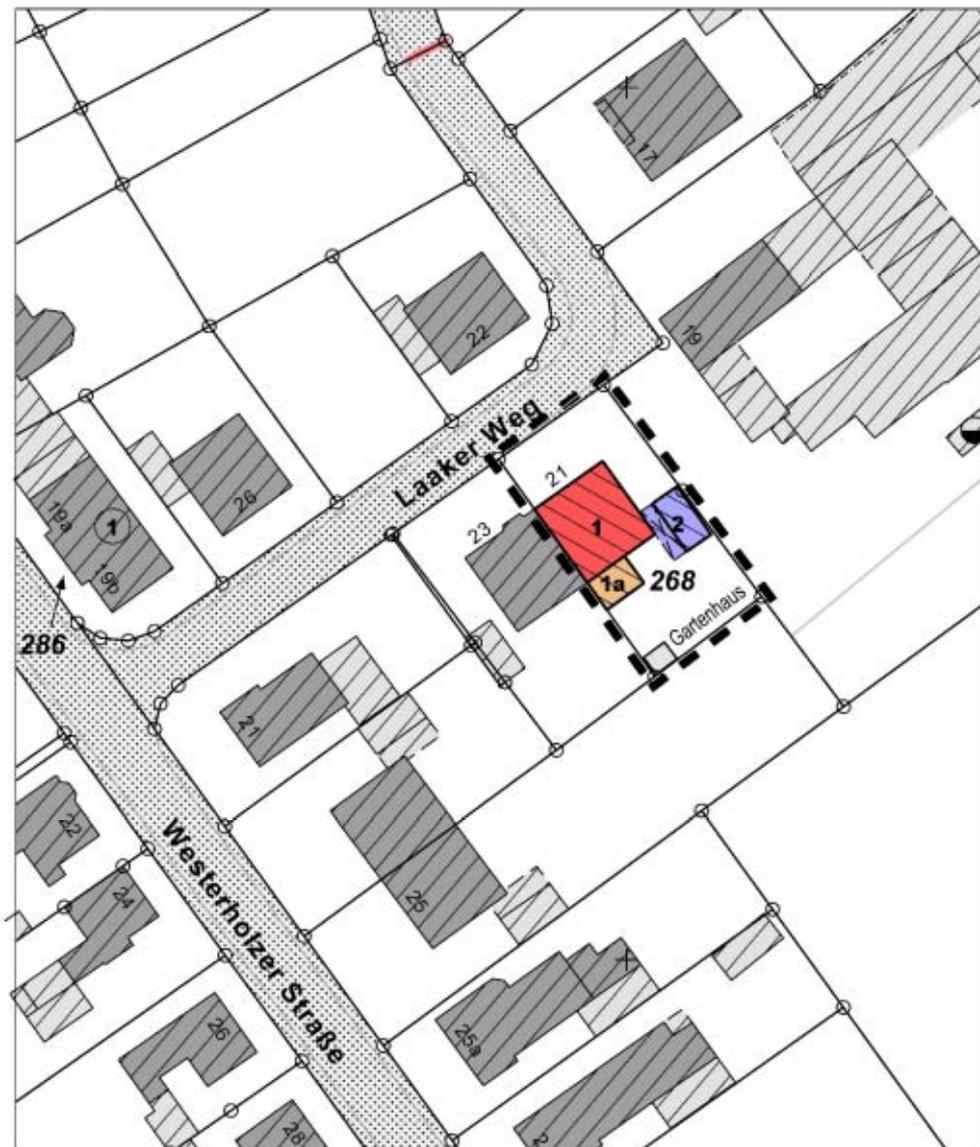
Liegenschaftskataster:

Gemarkung:	Hoengen
Flur:	4
Flurstück:	268
Größe:	454 m ²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Hoengen
Blatt:	4173
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche

1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



- 
Wohnhaus
- 
Wintergarten
- 
**Garage /
Durchgang**
- 
**Bewertungs-
grundstück**



1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein regelmäßig geschnittenes Reihen- grundstück, bebaut mit einer massiv errichteten, zweigeschossigen Doppelhaushälfte mit Vollunterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie grenzständiger Garage.

Objekt Wohnhaus (Lageplan Nr. 1-2):

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	ca. 1989
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Wohnfläche:	ca. 161 m ²
Zubehörfäche Garage:	ca. 20 m ²
Bruttogrundfläche (DIN 277 / 2005):	369 m ² (Wohnhaus), 23 m ² (Garage)

1.6 Besonderheiten

Aktuelle Einflüsse auf den Grundstücksmarkt

Es sei darauf verwiesen, dass aufgrund der zum Stichtag aktuellen Covid-19-Pandemie sowie dem Ukraine Krieg Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt entstehen könnten, die zu Veränderungen in nahezu allen Lebensbereichen, und damit auch zu komplexen Auswirkungen auf dem Immobilienmarkt führen können.

Schlussfolgerungen zu aktuellen und damit verbundenen Werteeinflüssen auf den Grundstücksmarkt sind mit ggf. mit Risiken verbunden.

Es wird im Weiteren unterstellt, dass die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksteilmarkt für derartige Immobilien stabil bleiben.

Anderweitige Annahmen wären spekulativ, da die Entwicklung nicht vorhersehbar ist und zum Stichtag keine Erkenntnisse vorliegen.

Wertermittlung von Bruchteilseigentum

Es ist im Rahmen der Zwangsversteigerung der Wert des ½ Anteils an dem zu bewertenden Grundbesitz zu ermitteln. Die Wertermittlung wird aus bewertungsmethodischen Gründen zunächst für das gesamte Grundstück vorgenommen.

Der Wert des auftragsgemäß zu ermittelndem Anteil, ergibt sich dann zu ½.

Die besonderen Umstände, die sich für den Ersteher z.B. aus der Bewirtschaftung seines ½ Anteils in Verbindung mit dem ½ Anteil des fremden anderen Eigentümers ergeben, bleiben in der Zwangsversteigerung unberücksichtigt.

Zubehör

Es wurde zum Stichtag werthaltiges Zubehör in Form eines Kaminofens im Erdgeschoss vorgefunden.

Einsichtigkeit

Die baulichen Anlagen konnten aufgrund von abgestelltem Hausrat, insbesondere im Kellergeschoss, nicht vollständig eingesehen werden.

Es werden Zustände unterstellt, die den einsichtigen Bereichen ohne weitere Mängel und Schäden entsprechen.

Austauschbedarf Heizungsanlage

Es kann damit gerechnet werden, dass die vorhandene Heizungsanlage, aufgrund ihres Alters und gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz), im Falle eines Eigentümerwechsels innerhalb einer 2-Jahresfrist auszutauschen sein wird.

Die Verkehrswertdefinition richtet sich nach dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

Ein verständiger Erwerber würde einen Austausch einkalkulieren wollen.

Im Berechnungsgang wird insofern eine Modernisierung der Anlage, mit einem Kostenansatz für den Austausch bei gleichzeitiger Verlängerung der Restnutzungsdauer unterstellt.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 27.06.2022
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt, vom 20.06.2022
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Heinsberg vom 07.07.2022
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 04.07.2022 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 12.07.2022
7. Auskunft der RWE über Bergschadensgefährdung vom 25.06.2022
8. Anliegerbeitragsauskunft der Gemeinde Selfkant vom 27.06.2022
9. Planungsrechtliche Auskünfte der Gemeinde Selfkant vom 27.06.2022
10. Bauakteneinsicht im Archiv des Kreises Heinsberg vom 07.07.2022
11. Mietspiegel der Gemeinde Gangelt, aktuell veröffentlichter Stand November 2019
12. tel. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vom 03.08.2022
13. Auskünfte des Bezirksschornsteinfegers vom 19.08.2022
14. Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
15. Bodenrichtwerte 2022, Onlineauskunft: www.borisplus.nrw.de
16. Aufmaß, Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins

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



2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

- Bundesland: Nordrhein-Westfalen
- Regierungsbezirk: Köln
- Makrolage: Das zu bewertende Objekt befindet sich innerhalb der Ortslage, des Ortsteils Höngen, der unmittelbar an die Orte Saeffelen und Heilder grenzt und die zur Gemeinde Selfkant im Kreis Heinsberg in Nordrhein - Westfalen gehören.
Sie befinden sich unmittelbar an der niederländischen Grenze, zur Provinz Limburg.
Gemeinsam zählen die drei Ortschaften ca. 2.400 Einwohner, während in Höngen selbst laut Statistik ca. 1.300 Einwohner leben.
Die Gemeinde Selfkant besitzt fast alle wesentlichen Infra-Struktureinrichtungen. Sie ist eine attraktive Wohngemeinde für deutsche wie für niederländische Bürger, hat einen hohen Freizeitwert und wird durch einen ländlichen Charakter gezeichnet.
Der Ortsteile Höngen, Saeffelen und Heilder verfügen teilweise über eigene Versorgungsmöglichkeiten zu täglichen Versorgung ebenso wie verschiedene Infrastruktureinrichtungen.
Die medizinische Versorgung wird dort durch mehrere Arzt- bzw. Zahnarztpraxen sowie Physio-, Logopädie- und Ergotherapeuten gewährleistet.
Vorhanden sind weiterhin eine Grundschule sowie eine Gesamtschule in Korporation mit der Stadt Gangelt, ein Sportzentrum mit Tennis- und Fußballplätzen, ein Alten- und Pflegeheim, ein sowie ein Kindergarten.
Der nahegelegene Ortsteil Tüddem verfügt über ein Einkaufszentrum mit verschiedenen Discountern zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs sowie über weitere Versorgungsmöglichkeiten.
Die Gemeindeverwaltung Selfkant hat ihren Sitz in Tüddem.
- Strukturdaten: Der Index Kaufkraft für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) beträgt:
78 (Selfkant) / 92,5 (Kreis Heinsberg)
Einzelhandelszentralität: 130,9 (Selfkant) / 95,2 (Kreis Heinsberg)
d.h. es findet ein deutlicher Kaufkraftzufluss statt; es wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung dort ausgibt.
(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2020)
- Mikrolage: Der zu bewertende Grundbesitz ist als Reihengrundstück, innerhalb der Ortslage in einem gewachsenen Dorfgebiet an einer Anliegerstraße, in Kurvenlage gelegen.

Diese ist im Bereich des Wertermittlungsobjekts zweispurig mit einseitigem, öffentlichem Gehweg erstellt und die Fahrbahn ist mit einer Asphaltdecke befestigt und mit geringem Verkehrsaufkommen belastet.

Die Straße ist mit Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt dient vorwiegend der wohnwirtschaftlichen sowie teilweise der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzung.

In der näheren Umgebung herrscht eine Wohnnutzung in gewachsener Struktur mit 1-2-geschossigen, überwiegend offenen Wohnbebauungen aus unterschiedlichen Baujahren sowie eine landwirtschaftliche Nutzung auf dem Nachbargrundstück vor. Nord-östlich des zu bewertenden Grundbesitzes befindet sich jenseits eines Lärmschutzwalls das Schul- und Sportzentrum gelegen. In weiterer Umgebung befinden sich weitere, meist 1-2-geschossige teils offene, teils geschlossene Wohnbebauungen, gewerbliche bzw. landwirtschaftliche Bebauungen als auch Gastronomiebetriebe.

Entfernungen:

Kindergarten:	ca. 800 m	(Höngen)
Grundschule:	ca. 3 km	(Saeffelen)
Weiterführende Schulen:	ca. 500 m	(Höngen) / 7 km (Gangelt) Gesamtschule Selfkant,
	ca. 10 km	Trevianum Sittard (NL)
	ca. 14 km	Heinsberg (Realschule, Gymnasium),
	ca. 17 km	Geilenkirchen (Realschule, Gymnasium),
Sportanlagen:	ca. 500 m	
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 3 km (u.a. Tüddern, Susterseel)	sowie weitere in Sittard, Heinsberg, Gangelt, Geilenkirchen
Sittard (NL):	5 km	
Kreisstadt Heinsberg:	14 km	
Geilenkirchen:	16 km	
Roermond (NL):	25 km	
Maastricht (NL):	35 km	
Heerlen (NL):	17 km	
Aachen:	37 km	
Mönchengladbach:	52 km	
Düsseldorf:	74 km	

Verkehrsanbindungen:

ÖPNV:	
Bushaltestelle:	200 m (Verbindungen nach Geilenkirchen, Heinsberg und Sittard)
Bahnhof:	7 km (Sittard, NL) 18 km (Geilenkirchen)

Flughafen:	85 km (Düsseldorf) 25 km (Maastricht, NL)
Individualverkehr:	unmittelbarer Anschluss an das regionale und überregionale deutsche und niederländische Verkehrsnetz durch die Landstraßen L 410 (Koeningsbosch - Brunssum, NL) und L 228 (Sittard, NL – Heinsberg), über die Autobahnen A 46 in 15 km Richtung Düsseldorf und die A 2 (NL), Richtung Maastricht / Eindhoven (NL) in ca. 8 km, mit direkten Anschlüssen über die Bundesstraße B 56 n in ca. 2 km.
Immissionen:	Gemäß Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/) sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm angegeben. Sonstige Einflüsse waren zum Besichtigungstermin nicht wahrnehmbar. Möglicherweise können trotz eines Walls zum Schul- und Sportgelände zeitweise Lärmbeeinträchtigungen hieraus nicht auszuschließen sein.
Gewerbelage:	nicht gegeben
Geschäftslage:	nicht gegeben
Wohnlage:	Im Wesentlichen gute Wohnlage im offen bebauten Wohngebiet

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	Reihengrundstück
Zuschnitt:	regelmäßig, rechteckig
Grundstücksbreite:	ca. 15 m
Grundstückstiefe:	ca. 30 m
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss, Wasser, Strom, Telekommunikation (Glasfaser)

Versickerung:	Eine genehmigte Regenwasserversickerungsanlage für die Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück nicht vorhanden. Die Entwässerung erfolgt überwiegend beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal.
Topographie:	Die Geländeoberfläche des Grundstücks ist nahezu eben. Die Geländehöhe beträgt ca. 47 m ü NHN; OK Fertigfußboden des Wohnhauses befindet sich ca. 0,60 cm über Gelände- bzw. Straßenniveau.
Grundwasserstand:	ca. 44 m ü. NHN somit ca. 3 m unter Gelände (lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde), der Flurabstand ist als gering, jedoch noch als ausreichend zu bezeichnen.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

2.2.2 Altlasten

Gemäß Auskunft des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg teilt dieses mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen würden.

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

Ein altlastenfreies Grundstück wird unterstellt.

2.2.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Havert 2“ liegen würde. Sie schreibt weiterhin, dass unabhängig von privatrechtlichen Belangen nach den vorhandenen Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert sei.

Allerdings läge das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braukohlenbergbau. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg seien Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen könnten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 20.06.2022 vor.

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

Abteilung II des Grundbuchs

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

lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 auf dem ½ Anteil der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, Abt. 1 K 07/22).

Eingetragen am 07.04.2022

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III des Grundbuchs

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

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

2.3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen

Es besteht gemäß Bauakte eine schuldrechtliche Einverständniserklärung des Nachbareigentümers zur Errichtung eines Wintergartens.

Sonstige nicht eingetragene Rechte sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

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

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Gemäß Auskunft des Amtes für Bauen und Wohnen, Kreis Heinsberg besteht zum Stichtag für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung mehr.
Das im Jahr 1992 bewilligte öffentliche Darlehen sei lt. Auskunft der NRW Bank bereits vor 10 Jahren zurückgezahlt worden.
Insofern besteht keine Wertbeeinflussung.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

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

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Gemeinde Selfkant sind auf dem zu bewertenden Grundbesitz weder Bau- oder Bodendenkmale, noch Naturdenkmale eingetragen.

2.3.3.2 Baulasten

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

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Selfkant ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „Gemischte Fläche“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Nach Auskunft der Gemeinde Selfkant ist das Grundstück dem planungsrechtlichen Innenbereich zuzuordnen.

Das Gebiet ist nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.
Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

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

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich lt. Auskunft der Gemeinde Selfkant nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Gemeinde Selfkant liegt das Grundstück nicht im Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Sanierungsverfahren /Gestaltungssatzung

Nicht betroffen

2.3.3.7 Bauordnungsrecht

Die Bauakte des zu bewertenden Objektes konnte bei dem Kreis Heinsberg eingesehen werden. Demnach sind folgende wesentliche Baumaßnahmen aktenkundig:

- 10.04.1987: Bauschein für die Errichtung eines Wohnhauses als Doppelhaushälfte mit PKW-Garage und Heizöllagertank (6.000 l)
- 16.09.1988: Bauschein für den Nachtrag (veränderte Ausführung)
- 07.07.1989: Bauzustandsbesichtigung Rohbau zu v.g. Bauvorhaben
- 11.10.1991: Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung zu v.g. Bauvorhaben
- 12.10.2000: Bauschein für die Errichtung eines Wintergartens
- 03.08.2001: Bauzustandsbesichtigung Fertigstellung zu v.g. Bauvorhaben

Die Ausführung weicht im Wesentlichen nicht von den genehmigten und abgenommenen Baumaßnahmen ab.

Lediglich wurden die Steildachflächen im Mansarddachbereich anstelle lotrechter Massivwände als bekleidete Holzdachkonstruktion ausgeführt.

Weiterhin wurden verschiedene Innenwände geringfügig verändert sowie die Garage verkürzt ausgeführt.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

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

2.3.3.8 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Gemeinde Selfkant hat bestätigt, dass für das zu bewertende Grundstück zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Vorausleistungen nach BauGB zu entrichten seien. Aussagen über künftige Beiträge könnten nicht getroffen werden. Weiterhin seien keine Rückstände für Beiträge auf der Grundlage des Kommunalabgabengesetzes NRW vorhanden. Im Laaker Weg sei ein Trennkanal vorhanden.

Das Grundstück ist zum Stichtag nach BauGB, bewertungstechnisch als erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei sowie anliegerbeitragsfrei einzustufen.

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder. Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Weiterhin wurden keine Dachflächen begangen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen und Hinweise des Ortstermins bzw. Aufnahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. Heizungs-, Elektro-, Lüftungs- und Klimaanlage) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Es sei darauf verwiesen, dass die vorliegende Wertermittlung kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes sowie des Brandschutzes vorgenommen. Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefagemessungen durchgeführt.

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

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

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

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

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung des Gebäudes:	Doppelhaushälfte als Einfamilienwohnhaus mit traufständigem Mansarddach, zweigeschossig mit Vollunterkellerung und nicht ausgebautem Dachgeschoss, sowie nicht unterkellertes, eingeschossiger Wintergartenanbau mit Pultdach, und eingeschossige, grenzständige Garage mit Montagegrube mit Walmdach und Dachboden	
Baujahr und Entstehung:	1989	
Modernisierungen / Erweiterungen:	2001:	Wintergartenanbau Erneuerung Terrassenbodenbelag
	unbekannter Zeitpunkt:	Erneuerung Bodenbelag Wintergarten Erneuerung Brenner (Heizungsanlage)
	2010:	Einbau eines Kaminofens
	2020 / 2021:	Erneuerung Bad (Fliesen, Sanitär Einrichtung außer Badewanne) Bodenbeläge und Innentüren OG (mit Restfertigstellungsbedarf)
Energieausweis:	<p>Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.</p> <p>Ein gültiger Energieausweis, der bei Veräußerung oder Neuvermietung vorzulegen ist, wurde mit Datum vom 14.08.2017 auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt.</p> <p>Hiernach besitzt das Wohnhaus einen Endenergiebedarf von rd. 178 kWh / (m²a) und einen Primärenergiebedarf von rd. 186 kWh / (m²a) bei einer zugrunde gelegten beheizten Gebäudenutzfläche von rd. 166 m² und einem Baujahr des Wärmeerzeugers von 1989. Dies entspricht einem durchschnittlichen bis energetisch nicht wesentlich modernisierten Gebäude.</p> <p>Es wird gem. Energieausweis die Erneuerung der Zentralheizungsanlage als Brennwert-Kombi-Kessel (Heizöl) + Biomasse-Wärmeerzeuger (Stückholz) als energetische Verbesserung empfohlen.</p> <p>Hinweis: Da der Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung keinem Kauf gleichkommt, ist die Vorlage eines Energieausweises nicht zwingend notwendig.</p>	
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ebenso wie die baulichen Außenanlagen sind nicht barrierefrei i.S. der DIN 18040 einzustufen.	

Aufteilung des Wohnhauses:

Nachfolgend ist gemäß den vorliegenden Genehmigungszeichnungen die Gebäudeaufteilung in den Grundzügen wiedergegeben:

Kellergeschoss:	Flur, Treppe zum Erdgeschoss, 2 Kellerräume sowie Heizungs- und Heizöllageraum
Erdgeschoss:	straßenseitiger Hauszugang, Diele, Ess- / Wohnzimmer, Küche mit Zugang zum Wintergarten und Garten, seitlicher Nebeneingang mit Flur, Gäste WC, Treppe zum KG und OG
Obergeschoss:	Flur mit Treppenlauf zum Erdgeschoss, Bad, 3 Zimmer
Dachgeschoss:	1 nicht ausgebauter Speicherraum

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

Erdgeschoss:	90,1 m ²
Obergeschoss:	71,3 m ²
Wohnfläche gesamt	rd. 161,4 m ²

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

Kellergeschoss:	74,1 m ²
Dachgeschoss, Speicher:	63,7 m ²
Garage, Erdgeschoss:	20,2 m ²
Zubehörfläche gesamt	rd. 158,0 m ²

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

Wohnhaus: (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:	98,0 m ²
Erdgeschoss:	98,0 m ²
Obergeschoss:	98,0 m ²
Dachgeschoss:	75,4 m ²
BGF Wohnhaus gesamt	rd. 369,5 m ²

Wintergarten: (Lageplan Nr. 1):

Erdgeschoss:	20,0 m ² (nur nachrichtlich, sh. besondere Bauteile)
--------------	---

Garage: (Lageplan Nr. 2):

Erdgeschoss:		22,6 m ²
Überdeckter Durchgang:		12,4 m ²
BGF Garage gesamt	rd.	35,0 m ²

Aufstellung des Bruttorauminhalts (gem. DIN 277, 2005) sh. Anlage):

Wohnhaus: (Lageplan Nr. 1): rd. 940 m³ (gem. Bauakte, ohne Wintergarten)

Wintergarten: (Lageplan Nr. 1): rd. 48 m³

Garage: (Lageplan Nr. 2): rd. 102 m³

Die Flächenermittlungen sind auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und der DIN 277 (2005) sowie des Aufmaßes, der Genehmigungszeichnungen und der Geodaten des Katasteramtes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit erfolgt.
Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

3.3 Baubeschreibung

3.3.1 Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: Beton B 15 (lt. Statik)

Sohle: Betonsohle (lt. Statik)

Kelleraußenwände: Stahlbeton lt. Ausführungszeichnung im Sockelbereich bis ca. 1,50 m darüber KS Mauerwerk (soweit ersichtlich)

Kellerinnenwände: Massivmauerwerk

Kellerdecke: Beton

Kellertreppen: halbgewendelte Hartholztreppe (Eiche) als Wangentreppe mit offenen Setzstufen und mit verziertem Holzgeländer



Kellerfenster: überwiegend Holzfensterelement mit Einfachverglasung

Kellerlichtschächte: gemauerte Lichtschächte mit Stahlrostabdeckung

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände: Betonsteinmauerwerk (lt. Bauakte)

Fassade: Ziegelsteinverblendmauerwerk, mit Luftschicht und 4 cm Dämmung (lt. Bauakte), mit Mauerwerkslisenen und -stürzen sowie Natursteinverzierungen, Fenster- und Türstürze als Stich- und Rundbögen

Innenwände: überwiegend Massivmauerwerk

Sohle: Betonsohle (Wintergarten)

Geschossdecken: Stahlbeton über EG, OG, DG (lt. Bauakte)

Treppe: EG-OG: Hartholztreppe (Eiche) als Wangentreppe mit offenen Setzstufen und verziertem Holzgeländer
OG-DG: Bodeneinschubtreppe

Dachkonstruktion: Mansarddach in Holzkonstruktion, Dachüberstandgestaltung mit sichtbaren Balkenköpfen und Holzschalung

Dacheindeckung: Tondachsteineindeckung, Unterspannbahn aus Holzwerkstoff, Dachgaubenbekleidung aus glattem Zinkblech mit Verzierungen

Dachrinnen und Fallrohre: in Zinkausführung

Schornsteine: als Formschornsteine, Dachziegelbekleidung über Dach

Ausbau:

Eingangstüren: Eingangstürenelement als geschlossene, zweiflügelige Massivholzdrehtüren mit Verzierungen und beidseitigen, ornamentverglasten Seitenteilen in Rundbogenform, Nebeneingangstüre als geschlossenes, einflügeliges Holzdrehtürenelement

Fenster- und Türen: Holzfenster mit Zweifachverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden und Gurtwicklerbetätigung, Innenfenster in Holzzarge mit Einfachverglasung (Diele, Wohnen)

Fußbodenaufbauten:	schwimmender Estrich im Dachgeschoss sonst unbekannt, unterstellt wird in den Wohngeschossen schwimmender Estrich, im Kellergeschoss Verbundestrich (baujahrestypisch)
Bodenbeläge Nassräume:	Fliesen
Sonstige Bodenbeläge:	KG: tlw. Fliesen, tlw. Estrichoberfläche EG: Natursteinfliesen, Laminat- bzw. Parkettbelag OG: Laminatbelag DG: Estrichoberfläche
Innenwandgestaltung Nassräume:	EG: malermäßig gestaltete Spachteloberfläche OG: Wandfliesen, raumhohe Verfliesung
Innenwandgestaltung:	Ziegelsteinsichtmauerwerk in Wintergarten, Treppenhaus, Flur, tlw. mit Holzstürzen EG / OG: Tapetenbekleidung, Vlies mit Anstrich, KG: überwiegend Putz mit Anstrich, tlw. Zementputz, vereinzelt Rohwände
Deckengestaltung:	KG: überwiegend Putz mit Anstrich, Rohbetondecke EG / OG: Tapetenbekleidung, Vlies mit Anstrich, Filzputz, tlw. Deckenrandfrieze als Holzdekore, vereinzelt Abhangdecke mit Gewölbeausbildung mit sichtbaren Holzbalkendekore DG: Untersicht Unterspannbahn als glatte Holzwerkstoffplatte
Fensterbänke:	Innen: überwiegend aus Holzwerkstoffen, Außen: überwiegend in Naturstein (bel. Granit / Limestone)
Innentüren:	KG: Holzzargen und -türen aus Limba, Stahltüre zum Heizungsraum / Heizöllager EG: massive, aufwendig gearbeitete Holzzargen und -türen mit Füllungen, tlw. mit Lichtausschnitten, tlw. zweiflügelig, tlw. mit Rundbogensturz OG: Holzzargen und -türen, Weißlack, Füllungstüren
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	Ölheizungsanlage, Hersteller Fröling, BJ 1989, mit zentraler Warmwasserbereitung, 3 PE-Öltanks mit insgesamt 6.000 l Volumen, Wärmeübertragung über Flachheizkörper (EG/OG/KG)

- Elektroinstallation:** erdverlegter Hausanschluss,
Zähleranlage mit baujahrestypischen Sicherungen,
Steckdosen und Schalter in durchschnittlicher Anzahl,
in Unterputzausführung in den Wohngeschossen,
in Aufputzausführung in den Technikräumen (KG),
Decken- und Wandbrennstellen,
Antennenempfang über Glasfasernetz (lt. Eigentümerangabe),
Klingel,
Außensteckdosen
- Abwasseranlage:** Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche
Kanalisation,
Pumpensumpf vorhanden (nicht in Betrieb)
- Sanitäre Einrichtung:** KG:
Waschküche: Waschmaschinenanschluss,
Spülenanschluss, Zapfstelle,
Bodeneinläufe
EG:
Küche: Spülenanschluss
WC / Bad: Porzellan-Waschtisch,
wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten
OG:
Bad: Doppel-Waschtisch,
wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
Acryl-Eckbadewanne,
geflieste Dusche mit Regendusche
- Besondere Bauteile:**
- Fenstervergitterung
 - 3 Satteldachgauben mit Zinkblechbekleidung mit Verzierungen
 - Balkonplatte mit Natursteinbelag und geschmiedetem Stahlgeländer
 - Blumenerkerfenster
 - Wintergarten in Holzkonstruktion, zweifachverglast, tlw. mit Schiebefenster, Dachverglasung als Verbundsicherheitsglas, massive, Gebäudetrennwand als Ziegelsteinsichtmauerwerk
 - Kastenmarkise mit Elektroantrieb, BJ 1996
 - schreinermäßig gearbeitete Heizkörperbekleidung
- Lichte Raumhöhen:** KG: ca. 2,10 m
EG: ca. 2,60 m; Wintergarten i.M. ca. 2,70 m
OG: ca. 2,55 m
DG: Firsthöhe ca. 2,45 m, ohne Drempe

3.3.2 Garage (Lageplan Nr. 2):

Bauweise, Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Gründung, Fundamente:	Beton B 15 (lt. Statik)
Sohle:	Betonsohle (lt. Statik)
Außenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Fassade:	Ziegelsteinverblendmauerwerk
Decke:	Stahlbetondecke
Treppe:	keine, Zugang über Anleiterung
Dachkonstruktion:	Walmdach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Tondachsteineindeckung, baujahrestypische Unterspannbahn
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung
Nebeneingangstüre:	Holzdrehtüre, Zugang zum Dachraum über außenseitige Holztürluke
Garagentor:	zweiflügeliges Drehtor als geschlossene Holzelement mit Füllungen, elektronische Öffnung
Fenster:	-
Fußbodenaufbau:	Zementestrich
Bodenbelag:	Fliesenbelag
Innenwandgestaltung:	Fugenglattstrich mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Rohdecke mit Anstrich, im Dachraum offene Dachkonstruktion
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Sanitäre Einrichtung:	Ausgussbecken
Elektroinstallation:	einfache Aufputzinstallation, Wand- / Deckenbrennstellen, Aufputzsteckdosen
<u>Lichte Raumhöhe:</u>	ca. 2,35 m, Firsthöhe im Dachbodenbereich ca. 1,70 m, ohne Drempe

- Besondere Bauteile:
- Montagegrube mit Betonsohle und seitlichem Kellermauerwerk sowie oberseitige Öffnungsabdeckung aus Holzbrettern in Stahlrahmeneinfassung
 - 2 Photovoltaik Module (ohne Anschluss ans Stromnetz, Nutzung zur Außenbeleuchtung über Batterie)

3.4 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag, soweit ersichtlich bzw. bekannt, vorgefunden:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse für Strom, Wasser, Telekommunikation (Telekom+ Glasfaser), Schmutzwasser- und Regenwasserkanalanschluss
- befestigte Wege-, Garten- und Zufahrtsflächen mit Split- und Kiesoberbeläge
- Wegebefestigungen aus Basalt-Mosaikpflaster
- Betonsteintrittplatten
- Terrasse aus Natursteinplatten auf Betonsohle
- Entwässerungen (Hofeinläufe)
- Stufenanlagen aus Naturstein (bel. Granit / Limestone)
- einfaches Gartenhaus in Holzkonstruktion (nicht wertrelevant)
- Briefkasten
- Außenbeleuchtungen und Außensteckdosen
- Anpflanzungen und Grünbeete

3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturanstau

An den zu bewertenden Gebäuden und Außenanlagen bestehen zum Stichtag, soweit ersichtlich folgende Schäden und Mängel:

Wohnhaus:

- vereinzelt schadhafte Graddachpfannen
- unsachgerechte Entwässerung der kellergeschossigen Sanitäreinrichtungen unterhalb der Rückstauenebene (ungenutzter Pumpensumpf)
- Risse in Balkonkragplatte (unterseitig)
- Haarrisse im kellergeschossigen Wandbereich
- unsachgerecht ausgeführte, nachbarseitige Gebäudetrennwand im Wintergarten (Mauerwerk nicht bis über die Dachhaut geführt) mit Schall- und Brandschutzmängeln
- schadhafte Glasscheiben (milchig) im Dachbereich des Wintergartens mit Austauschbedarf
- Reparaturbedarf an Rollladenaufhängung (Treppenhausfenster)
- unsachgerechter Einbau der obergeschossigen Türen mit unterseitigem Luftschlitz (Schallmängel)

- unterschiedliche Bodenniveaus (Bodenschwellen) bedingt durch Belagsaufbauten und tlw. fehlende Sockelleisten im Obergeschoss
- Restfertigstellungsbedarf im Obergeschoss: Bad mit fehlender Wannenschürze (Sockel), schreinermäßige Anarbeit an Türcargen- und Fensterleibung sowie Rollladenkasten und Fußleisten, fehlende Übergangleisten (Bodenbelag), fehlende Türbeschläge
- unsachgerechte Verfließungen (versetzte Fugen)
- Schimmelpilzbildung an Fensterdichtungen und außenseitiger Rollladenkastenblende (OG)
- tlw. fehlende Sockelleisten im Kellerbereich, verschmutzte Wandflächen im Sockel
- Austauschbedarf der vorhandenen Heizungsanlage gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG) unter Berücksichtigung der Modernisierung i.R. der Restnutzungsdauer
- fehlende Isolierung der Heizungs- und Warmwasserleitungen (KG)
- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Instandhaltungsrückstau

Garage:

- Feuchtigkeitsanfall an erdberührten Wandbauteilen der Grube (Garage)
- unsachgerecht ausgeführter Bodenaufbau im Torleibungsbereich (Torschwelle)
- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

Außenanlagen:

- schadhafte Stufenanlage zur Terrasse
- Entwässerung der Zuwegung auf die öffentliche Verkehrsfläche (fehlende Entwässerungsrinne)
- Gebrauchsspuren
- Instandhaltungs- und Pflegerückstau

3.6 Zubehör

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

Im Wohnhaus ist ein Kaminofen für Festbrennstoffe des Fabrikats Storch aus dem Baujahr 2010 vorhanden, der vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung, welche die Sachverständige nicht erbringen kann, als wertrelevantes Zubehör unterstellt wird.

Weiteres Baumaterial ist in Form von Reserve-Dachpfannen in geringer Stückzahl sowie ca. 13 m² Reserve-Wandfliesen (Bad), Hersteller Maxikeramik Uptown 20 * 60 cm, Farbe Betonoptik, vorhanden.

Diese bleiben jedoch in der Wertermittlung unberücksichtigt, da sie sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht als verkehrswerterhöhend auswirken.

Die im Objekt vorgefundene Einbauküche ist gemäß hiesiger allgemeiner Verkehrsanschauung nicht als Zubehör im Sinne des BGB einzustufen.



3.7 Restnutzungsdauer

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

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Ermittlung der Modernisierungspunktzahl gem. Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV 2021):

Wohngebäude	Modernisierungspunkte		Bemerkung
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	Unterstellte Erneuerung der Heizungsanlage im Rahmen der Austauschpflicht gem. GEG
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	gerundet: 5	

Gemäß dieser Punktzahl beträgt die im Bewertungsmodell anzusetzende Restnutzungsdauer 48 Jahre. Es sind demnach kleinere Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung angesetzt.

Die Garage (Lageplan Nr. 2) sowie der Wintergartenanbau stellen keine selbständigen Gebäude dar, da sie in Abhängigkeit zum Wohnhaus stehen und deren Restnutzungsdauern der des Wohnhauses entsprechen.

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt als noch gute, Ortslage einzustufen.
Die Lage zu Versorgungseinrichtungen und die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Bus) sind als durchschnittlich einzustufen, während die Infrastrukturlage mit Nähe zum Schul- und Sportzentrum und die Straßenverkehrssituation aufgrund der Nähe zur B 56 n und damit einer Anbindung an die deutschen und niederländischen Autobahnnetze als gut zu bezeichnen ist.
Die umgebende Bebauung und die Straßenraumgestaltung wirken sich nicht vor- oder nachteilig auf das Bewertungsobjekt aus.
- Grundstück:** Der regelmäßige Grundstückszuschnitt sowie die Ausrichtung des Grundstücks mit der Gartenseite nach Süd-Osten ist als durchschnittlich zu werten.
- Gebäude:** Das Wohnhaus ist in einer, dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlichen Architektur und Konstruktion sowie einer hinsichtlich der Fassaden- und Dachgestaltung aufwendigen Bauweise ausgeführt.
Die Gebäudegrundrisse, Raumaufteilungen, Raumgrößen und Raumhöhen sind insgesamt zweckmäßig gestaltet.
Die natürliche Belichtung ist in Teilbereichen (Gaubenfenster, Essbereich) unterdurchschnittlich.
Das Objekt ist teilweise modernisiert, bedarf jedoch hinsichtlich seiner Energetik weiteren Modernisierungsaufwand (Heizung).

Die Garage ist in durchschnittlicher, zweckmäßiger Bauweise und baujahrestypischer Ausstattung sowie funktionaler Grundrissgröße ausgeführt, wobei die offene Überdachung im Anschluss an das Wohnhaus vorteilhaft wirkt.
- Außenanlage:** Die Außenanlagen sind insgesamt durchschnittlich gestaltet, wobei Pflege-rückstau gegeben ist.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung gut möglich. Bei dem hier zu bewertenden Objekt ist jedoch künftig eine Eigennutzung zu erwarten.
- Verwertbarkeit:** Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt.
Bei dem Bewertungsobjekt besteht ein geringes Verwertungsrisiko.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Praxis der Wertermittlung sieht drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks vor: das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27ff. ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021).

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB 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.

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, der sonstigen Umstände des Einzelfalls und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten.

Bei bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Im vorliegenden Fall liegen für Doppel- und Reihenhäuser zudem keine statistisch ermittelten, lagebezogene Vergleichsfaktoren für Doppel- und Reihenhäuser vor, die der Gutachterausschuss in Form von Immobilienrichtwerten veröffentlicht hat.

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten angewandt bei denen der Renditegedanke Priorität besitzt.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln, da Ein- und Zweifamilienwohngebäude vorwiegend zum Zweck der Eigennutzung errichtet werden und nicht die Ertragswirtschaftung im Vordergrund steht.

Weiterhin wird das Ertragswertverfahren als zusätzliche Bewertungsverfahren, als informatorische Ergänzung zum Sachwert, in den Bewertungsgang herangezogen.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass übliche Verhältnisse ohne Berücksichtigung von markt- oder objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind. Im weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) gem. § 7 ImmoWertV 2021, sowie die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV 2021 des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen. Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV 2021)

5.2.1 Allgemeines

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24, 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV 2021) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen und bezieht sich auf einen definierten Grundstückszustand eines unbebauten, fiktiven Grundstücks ohne Aufwuchs (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

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

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

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Erschließungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und -tiefe sowie der Bodenbeschaffenheit, bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 165,- € für Höngen, Ortsteil Höngen, Bodenrichtwert Nr. 24003 zum Feststellungszeitraum 01.01.2022

(sh. Internetadresse: www.boris.nrw.de/borisplus/portal/BRW.do) ausgewiesen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Stichtag:	01.01.2022
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land
Nutzungsart:	Dorfgebiet
Geschosszahl:	I-II
Grundstückstiefe:	35 m bei rechteckigem Grundstückszuschnitt
Beitragszustand:	eb.-frei, kostenerstattungs- und kanalanschlussbeitragsfrei nach BauGB und KAG

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Entwicklungszustand

Das Grundstück ist entsprechend dem Richtwertgrundstück als baureifes Wohnbauland einzustufen.

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag war keine signifikante Marktentwicklung zu verzeichnen.

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

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist inmitten einer unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes nicht abweicht.

Grundstückstiefe / -größe

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine leicht geringere Tiefe und Größe als das Richtwertgrundstück.

Aus sachverständiger Sicht wird aufgrund der Geringfügigkeit keine Anpassung erforderlich.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, so dass es keiner Anpassung bedarf.

Erschließungsbeitragssituation

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

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

5.2.2 Bodenwert

Gemarkung Hoengen

Grundstücksgröße:

Flur 4, Flurstück 268

454 m²

Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:	454 m ²		
Bodenrichtwert		165,00	€/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0%	0,00	€/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)		165,00	€/m ²

<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>		165,00	€/m ²
Wertanpassung für Lage	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Größe	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00	€/m ²

Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) : 165,00 €/m²

Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei

	454 m ² *	165,00 €/m ² =	74.910,00 €
rund			74.900,00 €



5.3 Übersicht Gebäudedaten

Den vorh. Angaben und Einschätzungen nach, weisen die Gebäude folgende Daten auf:

Gebäudedaten	Wohnhaus Lageplan Nr. 1	Wintergarten Lageplan Nr. 1a	Garage / Durchgang Lageplan Nr. 3
Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte 2 Vollgeschosse, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss	angebaut 1- gesossig nicht unterkellert	angebaut 1- gesossig nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV2021, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 2.11	Besonderes Bauteil	Typ 14.1
Stichtag, Jahr	2022	2022	2022
Baujahr, ca.	1989	2001	1989
Tatsächliches Alter zum Stichtag	33 Jahre	21 Jahre	33 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV2021, Anlage 2	80 Jahre	80 Jahre	80 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV2021, Anlage 2 im Mittel rd. somit: kalkulatorische Verjüngung: theoretisches Alter: theoretisches Baujahr	48 Jahre 1 Jahre 32 Jahre 1990	48 Jahre 32 Jahre 1990	48 Jahre 1 Jahre 32 Jahre 1990
Wohnfläche (WF)	161 m ²	enthalten	
Nutzfläche (NF)		enthalten	
i.S. von Zubehörflächen	138 m ²		20 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	370 m ²	20 m ²	35 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI)	940 m ³	48 m ³	102 m ³
Anzahl der Wohnungen insg.	1	-	
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-	-	
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-	-	1
Ausbauverhältnis: (m ² BGF / m ² Wohn- bzw. Nutzf.) (m ² Wohn- bzw. Nutzf. / m ² BGF)	2,42 0,41	enthalten	

5.4 Sachwertverfahren

5.4.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) sonstiger Anlagen (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

Bei der Ermittlung des Sachwerts gilt es, den Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV 2021.

5.4.2 vorläufiger Sachwert

5.4.2.1 Gebäudewert Wohnhaus

- Objekttyp: ImmoWertV 2021, Anl. 4, Typ 2.12
- Baujahr (theoretisch): 1990
- Bruttogrundfläche: 370 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt), einschließlich 17%
Neben- und Regiekosten: 680 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,93
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand II / 2022 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 163,5
- Regionalfaktor: 1,0
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $370 \text{ m}^2 * 680 \text{ €/m}^2 * 1,635 * 1,0$ = 411.366,- €
- Herstellungskosten für besondere Bauteile,
zum Wertermittlungsstichtag (soweit wertrelevant),
einschl. Neben- und Regiekosten pauschal: rd. 45.000,- €

- durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert
zum Wertermittlungsstichtag rd. 456.366,- €

- Alterswertminderung, linear

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Theoretisches Alter:	32 Jahre
Restnutzungsdauer (RNW) rd.	48 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	48 / 80 = 0,6

- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 456.366,- € * 0,6 = 273.820,- €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus **rd. 273.800,- €**

5.4.2.2 Gebäudewert Garage

- Objekttyp: ImmoWertV 2021, Anl. 4,
Typ 14.1

- Baujahr (theoretisch): 1990

- Bruttogrundfläche: 35 m²

- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 12%
Neben- und Regiekosten: 500 €/m²

- Gebäudestandardstufe: 4 - 5

- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand II / 2022 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 163,5

- Korrekturfaktor: 1,1 (aufgrund abweichender Ausführung,
mit zusätzlichem Dachboden)

- Regionalfaktor: 1,0 (aufgrund der Modellkonformität zum
Marktbericht 2021)

- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
35 m² * 500 €/m² * 1,635 * 1,10 = 31.474,- €

• Herstellungskosten für besondere Bauteile, zum Wertermittlungsstichtag (soweit wertrelevant), einschl. Neben- und Regiekosten pauschal:		rd.	7.000,- €
• durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag		rd.	38.500,- €
• Alterswertminderung, linear			
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre		
Theoretisches Alter:	32 Jahre		
Restnutzungsdauer (RNW) rd.	48 Jahre		
Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	48 / 80 = 0,6		
• Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	38.500,- € * 0,6	=	23.100,- €
<hr/>			
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Garage		rd.	23.100,- €
<hr/>			

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) **rd. 296.900,- €**

5.4.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse
- Wege-, Zufahrts- und Terrassenbefestigungen
- Stufenanlagen
- Briefkasten
- Außenbeleuchtungen und Außensteckdosen
- Grünanlagen

Zeitwert der Außenanlagen

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend

Grundstücksmarktbericht 2022,

pauschal 8 %	von 296.900,- €	rd.	23.800,- €
--------------	-----------------	------------	-------------------

5.4.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	296.900,00 €	75,1%
Außenanlagen gem. Modellparameter		23.800,00 €	6,0%
Bodenwert		74.900,00 €	18,9%
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert		395.600,00 €	100,0%

5.4.5 Marktanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat für Reihen- und Doppelhäuser prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes ausgewiesen. Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 375.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,05 und bei einem vorläufigen Sachwert von 400.000,- € mit 1,03 angegeben.

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

Es wurden 210 Reihen- und Doppelhaushälften im Berechnungszeitraum 2021 mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

- Bodenwertniveau 90 - 250 €/qm, Mittel 160 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,30
- mittleres Baujahr 1973, Stabw. 23 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 44 Jahre, Stabw. 18 Jahre
- mittlere Wohnfläche 116 m², Stabw. 26 m²
- mittlere BGF 245 m², Stabw. 67 m²
- mittlere Grundstücksfläche 405 m², Stabw. 238 m²

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich der größeren Wohnfläche und der Bruttogrundfläche deutlich von den angegebenen Spannen nach oben ab.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren wird für das zu bewertende Objekt ein Sachwertfaktor von 1,01 für marktgerecht erachtet: $395.600,- € * 1,01 = 399.556,- €$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert **gerundet 400.000,- €**



5.4.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG, gem. ImmoWertV 2021 § 8 (3)) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

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

Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Es liegen soweit äußerlich ersichtlich, Mängel und Schäden gem. Pkt. 3.5 vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind.

Abschlag wegen Baumängel- und Schäden, Restfertigstellungs- und Instandsetzungsbedarf einschl. Neben- und Regiekosten für

Gebäude und Außenanlagen	geschätzt	rd.	-	36.000,- €
--------------------------	-----------	-----	---	------------

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungskosten können deutlich von der hier angesetzten Wertminderung abweichen.

Der Betrag stellt einen Minderungsbetrag der unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt ist.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-	36.000,- €
--	----------	-------------------

5.4.7 Sachwert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	rd.	400.000,00 €
--	-----	--------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	rd.	-36.000,00 €
---	-----	--------------

Sachwert	rd.	364.000,00 €
-----------------	------------	---------------------

5.5 Ertragswertverfahren

5.5.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wieder. Er ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Hinweise zur Ermittlung gibt die ImmoWertV (§§ 27-34).

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Die ImmoWertV 2021 differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen. Nachfolgend kommt aus den Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren, (das sogenannte „zweigleisige Ertragswertverfahren“) zur Anwendung.

5.5.2 Mieten

Tatsächliche Erträge

Mieterträge sind zum Stichtag nicht vorhanden.

Marktüblich erzielbare Erträge

Der marktüblich erzielbare Rohertrag wird entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2022, auf der Grundlage des zum Stichtag veröffentlichten Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen in der Stadt Heinsberg, Stand 01.01.2022 ermittelt.

Demnach ist die marktüblich erzielbare Miete für das Wertermittlungsobjekt nach Restfertigstellung und Beseitigung der Mängel und Schäden / Reparaturstau wie folgt einzustufen:

Lage:	mittlere Wohnlage
Ausstattungsmerkmale:	mit Bad, Dusche, Heizung (mit besonderer Ausstattung)
Wohnungsgröße:	um 100 m ²
Baualtersklasse:	von 1976 bis 1989 bzw. von 1990 bis 2005
Mietpreisspanne:	5,10-6,20 €/m ² (5,10-6,50 €/m ²) bzw. 4,90-6,60 €/m ² (5,50-6,80 €/m ²)
Einfamilienhauszuschlag:	10% abhängig vom Einzelfall, hierin ist üblicherweise die Nutzung des Kellers und des Gartens abgegolten.

Unter Berücksichtigung der mietwertrelevanten Faktoren wie Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit wird nach der Beseitigung der Baumängel / Bauschäden eine monatliche Nettokaltmiete von 6,20 €/m² € incl. Keller- und Gartennutzung als marktüblich erzielbar festgestellt. Für die Garage mit Überdachung wird eine Miete von 40,- € als marktüblich erzielbar angesetzt.

5.5.3 Jahresrohertrag

Objekt	Wohn- / Nutzfläche (mietwertrelevant) in m ² bzw. Anz. Stpl.	Erträge marktüblich erzielbar für Wohnräume in €/m ² bzw. je Stpl.	Rohrertrag je Monat nettokalt	Anteil
A Wohnhaus, LP Nr. 1 , Wintergarten LP Nr. 1a	161	6,20 €	998,20 €	96,1%
B Garage LP Nr.2	1	40,00 €	40,00 €	3,9%
Rohrertrag/Monat gesamt			1.038,20 €	100,0%
Jahresrohertrag			12.458,40 €	

Hinweis: Es sei darauf verwiesen, dass diese Mietschätzungen nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn.
Die Ermittlung dient nur der Ertragswertermittlung.

5.5.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Die Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV 2021 wie folgt ermittelt:

Bewirtschaftungskosten entsprechend dem Modellansatz der Anl. 3 ImmoWertV 2021 bzw. AGVGA :					
Instandhaltungskosten für Wohnflächen	12,20 €/m ²	*	161	m ²	= 1.964,20 €
Instandhaltungskosten für Garagen	72,00 €/St	*	1	St	= 72,00 €
Verwaltungskosten für Wohnflächen	312,00 €/St	*	1	St	= 312,00 €
Verwaltungskosten für Garagen	41,00 €/St	*	1	St	= 41,00 €
Mietausfallwagnis	12.458 €	*	2,00%		= 249,16 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:	21,18% des Rohertrags				2.638,36 €
Jahresrohertrag					12.458,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten					-2.638,36 €
Jahresreinertrag					9.819,64 €

5.5.5 vorläufiger Ertragswert

Jahresreinertrag: 9.820,- €

Die Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser werden durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg mit 0,9 bei einer Standardabweichung von +/- 0,2% und einer Anzahl der Verkaufsfälle von 189 sowie bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 118 +/- 25 m² und einer durchschnittlichen Miete von 5,90 +/- 0,7 €/m² und einer Restnutzungsdauer von 46 Jahren +/- 15 angegeben.

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.298 €/m² +/- 611 €/m².

Der heranzuziehende, objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist ein auf seine Eignung geprüfter und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasster

Liegenschaftszinssatz.

Nach der Gewichtung der Risikofaktoren wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Restnutzungsdauer des Objekts wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,2 % als marktgerecht erachtet.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern und mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren.

Bodenwertverzinsungsbetrag für die der Bebauung zuzurechnenden Bodenfläche

(Bauland, eb-frei und abgabefrei):

$$1,2 \% * 74.900,- € = - 899,- €$$

Reinertrag der baulichen Anlagen rd. 8.921,- €

Der Vervielfältiger (V) bzw. Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 beträgt 36,33 bei 48 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer (RND) bei einem Zinssatz von 1,2 %:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + \frac{p}{100}$$

mit p = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer

Objekt	n: RND in Jahre	V Vervielfältiger	Gebäudeertrag	Prozentanteil	Ertragsanteil
A Wohnnutzung (LPNr. 1, 1a)	48	36,33	8.921,00 €	96,1%	311.460 €
B Garage (LPNr. 2)	48	36,33	8.921,00 €	3,9%	12.640 €
				100,0%	
Gebäudeertragsanteil					324.100 €
zuzüglich dem rentierlichen Bodenwert					74.900 €

Vorläufiger Ertragswert

399.000 €



5.5.6 Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße durch den Liegenschaftszinssatz und die marktübliche Miete berücksichtigt.

Vorläufiger Ertragswert	gerundet	399.000,- €
--------------------------------	-----------------	--------------------

5.5.7 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)

Analog zum Sachwertverfahren:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-	36.000,- €
--	----------	-------------------

5.5.8 Ertragswert

Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	rd.	399.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	rd.	-36.000,00 €
Ertragswert	rd.	363.000,00 €

6 Ableitung des Verkehrswerts

6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

Sachwert	364.000,00 €
Ertragswert	363.000,00 €
Verhältnis Sachwert / Ertragswert	1,00

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilien Doppelhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten.

Der zur Verdeutlichung des wirtschaftlichen Handelns ermittelte Ertragswert stützt das Ergebnis. Daher basiert die nachfolgende Wertableitung auf dem Sachwert.

Ausgangswert ist der Sachwert in Höhe von	gerundet	364.000.- €
--	-----------------	--------------------

6.2 Verkehrswert, ohne Zubehör

Der Verkehrswert ohne Zubehör für das mit einer Doppelhaushälfte
und Garage bebaute Grundstück,
Laaker Weg 21, 52538 Selfkant - Höngen

mit der Katasterbezeichnung Gemeinde Selfkant, Gemarkung Hoenen,
Flur 4, Flurstück 268

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse
sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke

zum Wertermittlungsstichtag, dem 09. August 2022, festgestellt mit

364.000, - Euro,

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 2.260 € /m² Wohnfläche bzw. dem 29,2-fachen Jahresrohertrag
bei durchschnittlichen Kaufpreisen aus Verkäufen der Jahre 2019 - 2021 gemäß dem
Grundstücksmarktbericht von 2.160 €/m² Wohnfläche der Baujahre 1975 - 1994.)

dies entspricht

182.000, - Euro für den ½ Bruchteilseigentumsanteil

In Worten: einhundertzweiundachtzigtausend Euro

7 Zubehör

Gemäß Palandt (§§ 97-98) kommen als Zubehör nur bewegliche Sachen in Betracht. Zubehör muss bestimmt sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen, erforderlich ist daher eine Widmung.

Es muss in einem seinem Zweck entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache stehen, welches auf Dauer angelegt sein muss.

Weiterhin darf die Verkehrsanschauung der Zubehöreigenschaft nicht entgegenstehen.

Der im Wohnraum befindliche Kaminofen wird, vorbehaltlich einer juristischen Prüfung, als wertrelevantes Zubehör unterstellt.

Der Markteinfluss des Zubehörs auf den Verkehrswert wird geschätzt mit **rd. 2.000,- €**

Im vorliegenden Fall ist auf die Problematik der Bewertung des Zubehörs bzw. der besonderen Einbauten hinzuweisen.

Obwohl die Sachverständige für die Bewertung von Zubehör weder sachverständig noch öffentlich bestellt und vereidigt ist, wird im Beurteilungsfall auf die Beauftragung eines diesbezüglichen Experten verzichtet, da die zusätzlichen Kosten in keinem Verhältnis zu der Genauigkeitssteigerung des Verkehrswertes stehen würden.

Verkehrswert, ohne Zubehör	364.000 €
Werteinfluss des Zubehörs (Kaminofen)	2.000,00 €
Verkehrswert, mit Zubehör	366.000,00 €

7.1 Verkehrswert, mit Zubehör

Der Verkehrswert mit Zubehör für das mit einer Doppelhaushälfte und Garage bebaute Grundstück, Laaker Weg 21, 52538 Selfkant - Höngen

mit der Katasterbezeichnung Gemeinde Selfkant, Gemarkung Hoenen, Flur 4, Flurstück 268

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke

zum Wertermittlungsstichtag, dem 09. August 2022, festgestellt mit

366.500, - Euro,

dies entspricht

183.250, - Euro für den ½ Bruchteilseigentumsanteil

In Worten: einhundertdreiundachtzigtausendzweihundertfünfzig Euro

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten und 14 Anlagenseiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen zuzüglich eines personenbezogenen Annexes für das Gericht im Zwangsversteigungsverfahren erstellt.

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

Heinsberg, den 19. August 2022

Dipl. Ing. A. Fell



8 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV, 6. Auflage, 2010
- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, (www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- Kleiber: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Ralf Kröll / Andrea Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Aufl.
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 67. Aufl. 2008
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraumiäten bei Miet – und Verkehrswertgutachten
- Sven Bienert, Klaus Wagner (Hrsg.) Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) Datenlizenz Deutschland – Zero –Version 2.0“ (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 / www.boris.nrw.de)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2020, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW: www.flussgebiete.nrw.de, www.uvo.nrw.de
- Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung: www.elwasweb.nrw.de
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

9 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I.S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006, BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006, sowie in sinngemäßer Anwendung zur ImmoWertV.
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, VW-Vergleichswertrichtlinie – VW-RL vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Ertragswertrichtlinie –EW-RL vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- **NHK 2010**: Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung** – II.BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. L S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 01.11.2020 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2022**

10 Anlagen

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

Basiskarte

Bezirksregierung Köln

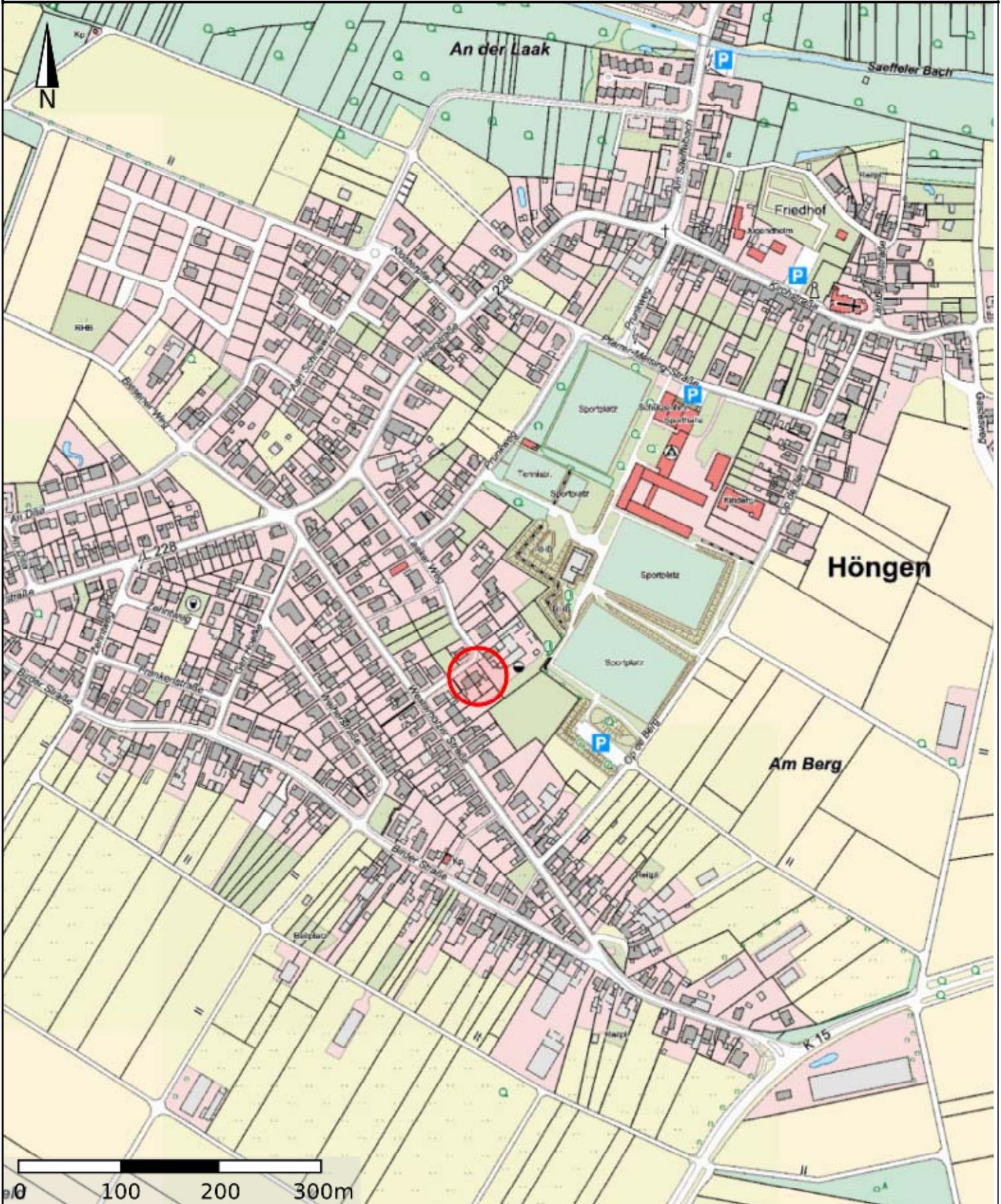


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 17.08.2022 um 14:06 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.





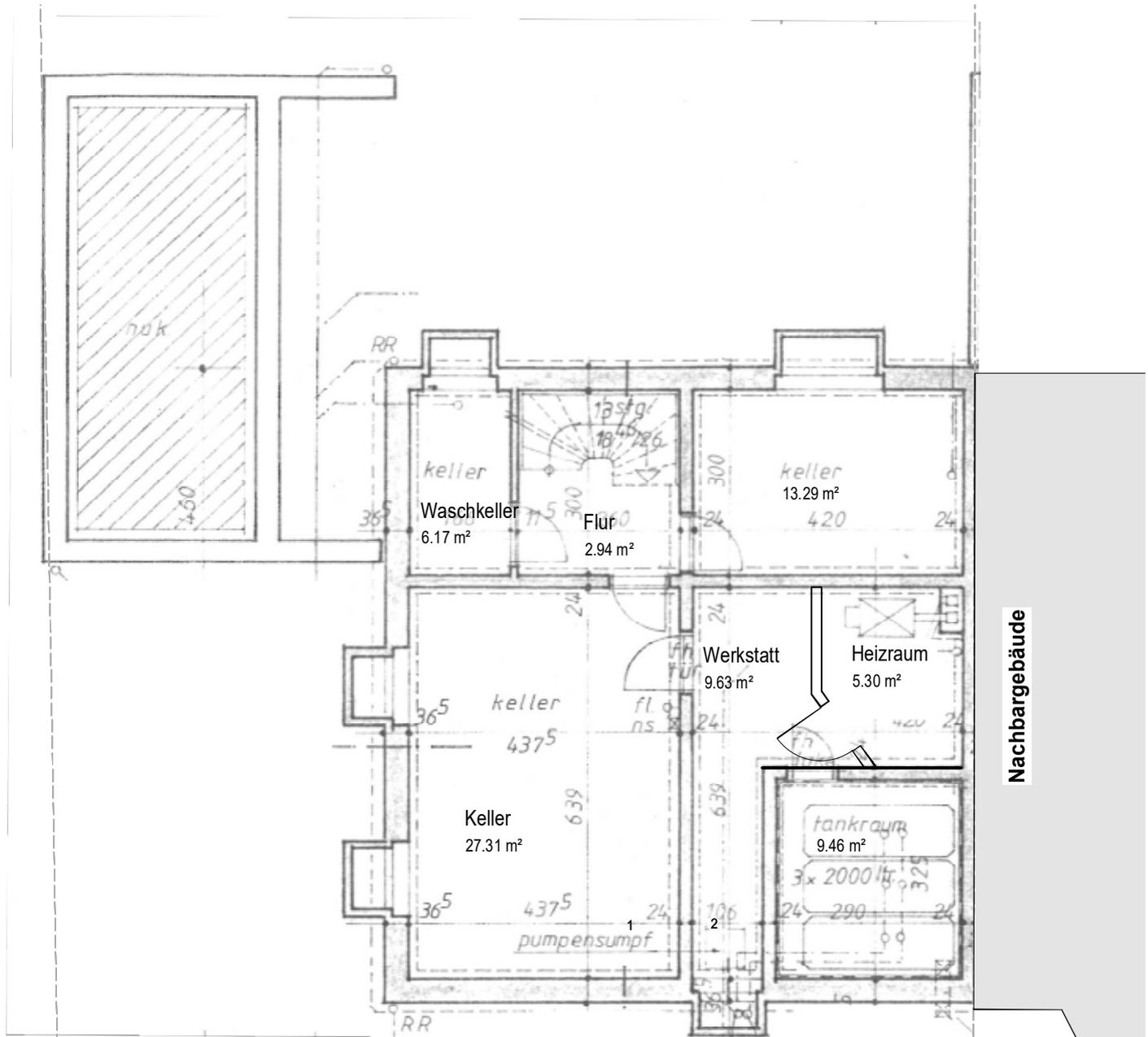
Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 17.08.2022 um 14:04 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) - Keine amtliche Standardausgabe. Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.



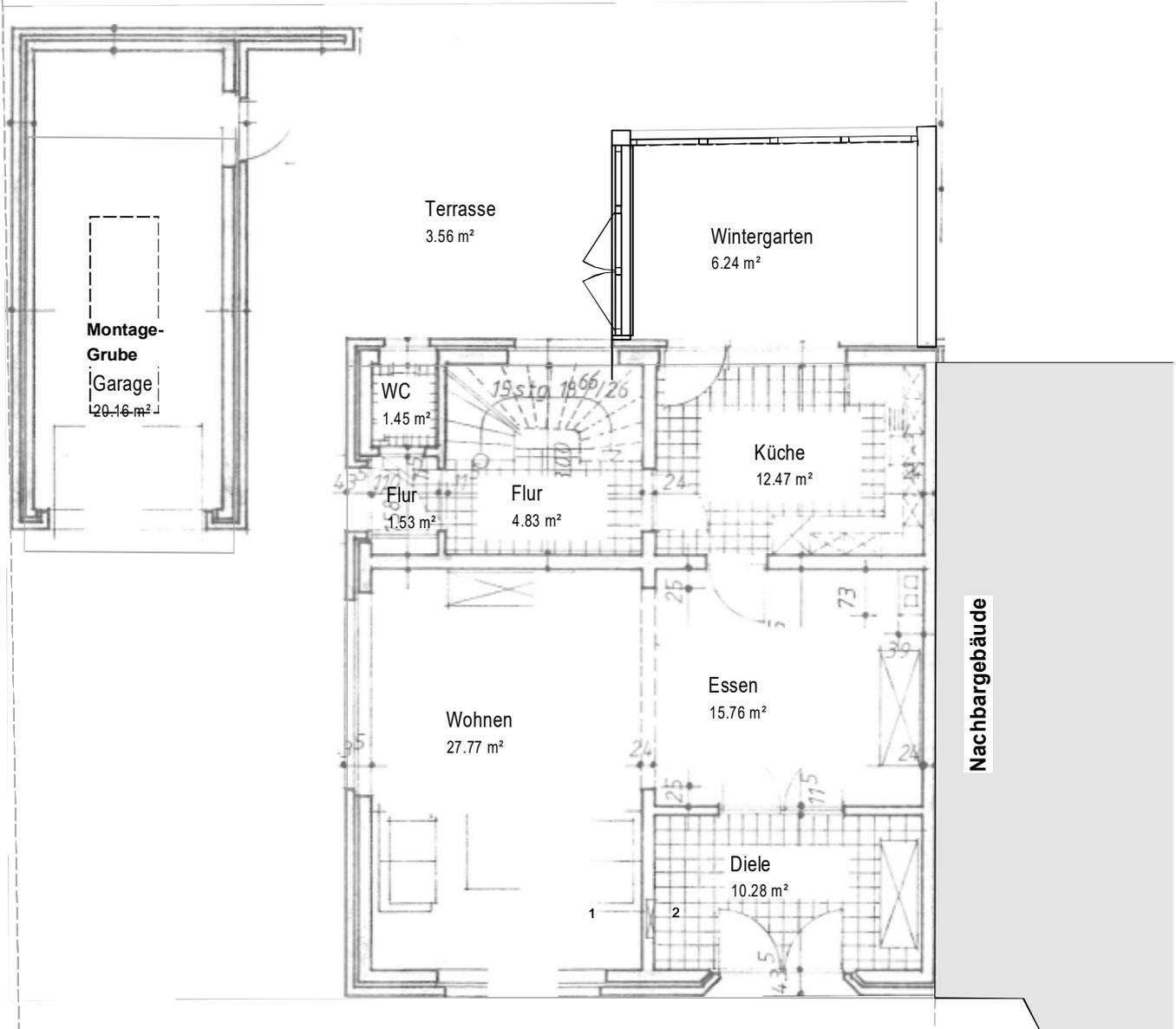


Bestandsskizze Grundriss Kellergeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Grundlage ist die Genehmigungszeichnung zum Baugesuch aus dem Jahre 1989.

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden nach Aufmaß sowie aus den Plan- und Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFIV bzw. DIN 277 berechnet.

Die Flächenangaben besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.

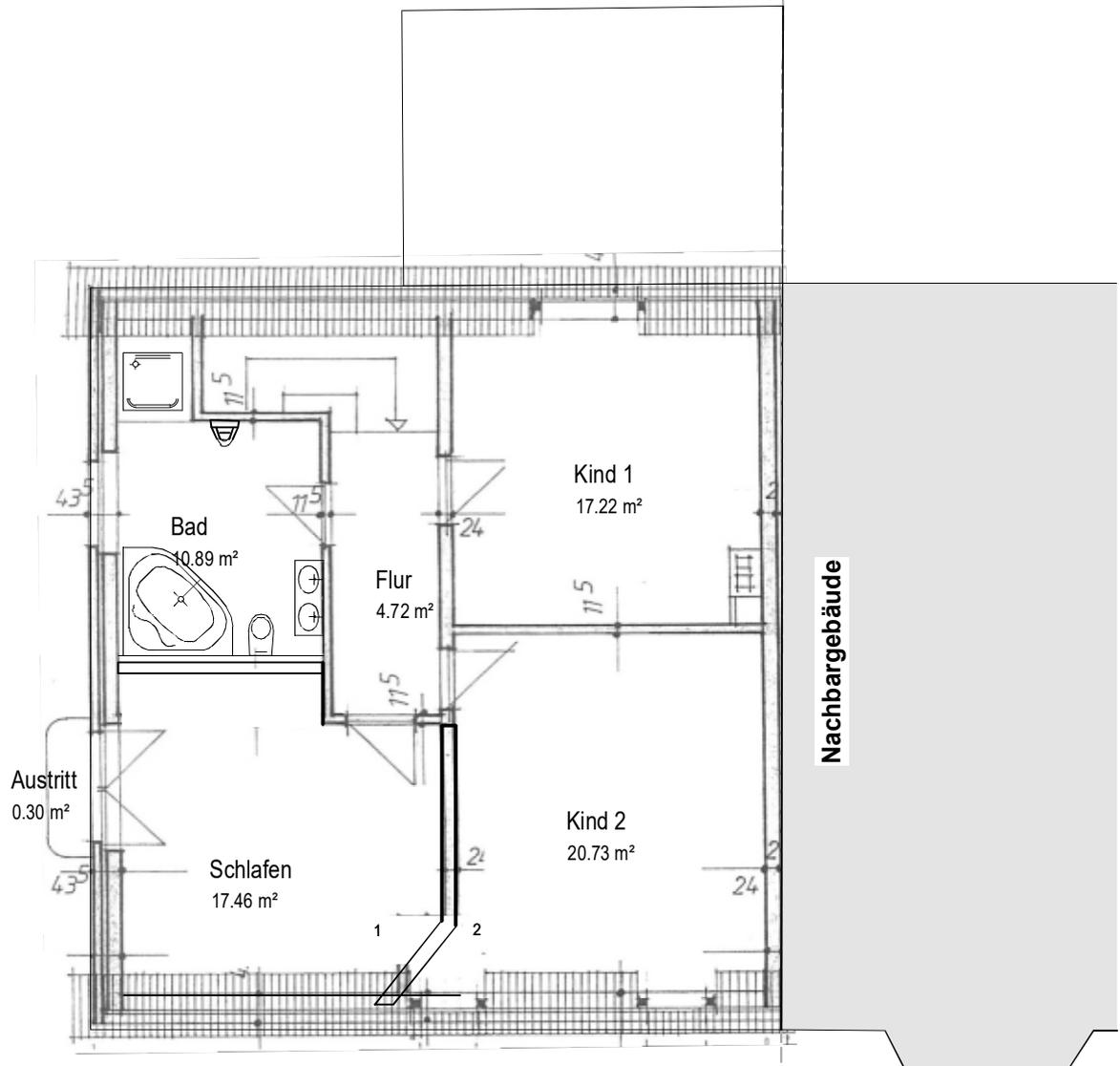


Bestandsskizze Grundriss Erdgeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Grundlage ist die Genehmigungszeichnung zum Baugesuch aus dem Jahr 1989.

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden nach Aufmaß sowie aus den Plan- und Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFIV bzw. DIN 277 berechnet.

Die Flächenangaben besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.

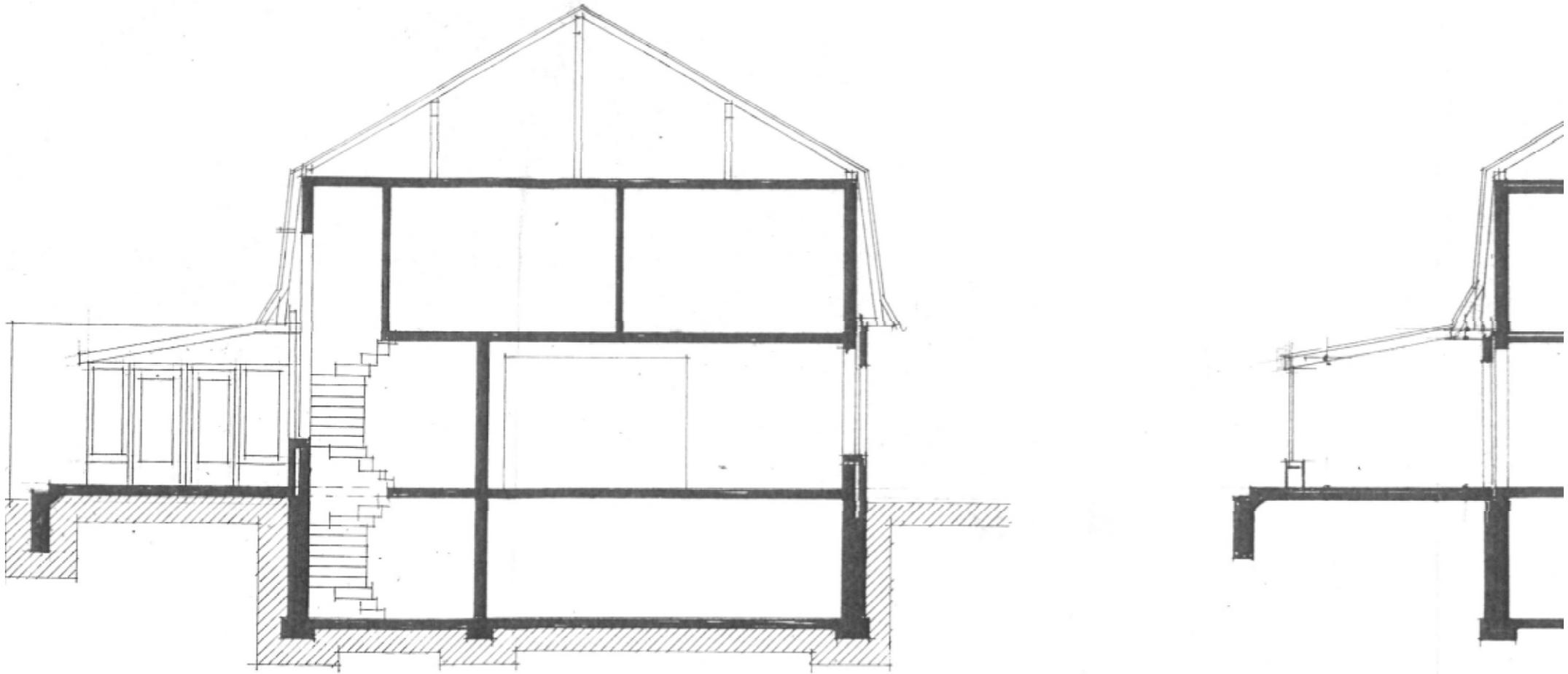


Bestandsskizze Grundriss Obergeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Grundlage ist die Genehmigungszeichnungen zu den Baugesuchen aus den Jahren 1987 - 2001.

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden nach Aufmaß sowie aus den Plan- und Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFiV bzw. DIN 277 berechnet.

Die Flächenangaben besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.



Bestandsskizze Schnitte, unmaßstäblich, schematisch

Grundlage ist die Genehmigungszeichnungen zu den Baugesuchen aus dem Jahr 2001.

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2022-19 GUT Laaker Weg 21, Höngen
 Ersteller: Anke Fell
 Datum / Zeit: 11.08.2022 / 12:05
 Hinweis:

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m ²]	BGF - b [m ²]	BGF - c [m ²]	LGF [m ²]
Keller								
	LP Nr. 1	1	0.5*(0.017*5.210)	1	0,045			
	Wohnhaus	2	0.5* (10.340+10.287)*9.497	1	97,943			
		3	0.5*(10.287*0.009)	1	0,049			
			Summe		98,037			
Summe Keller					98,037			
Erdgeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(0.017*5.210)	1	0,045			
	Wohnhaus	2	0.5* (10.340+10.287)*9.497	1	97,943			
		3	0.5*(10.287*0.009)	1	0,049			
			Summe		98,037			
Summe Erdgeschoss					98,037			
Obergeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(0.017*5.210)	1	0,045			
	Wohnhaus	2	0.5* (10.340+10.287)*9.497	1	97,943			
		3	0.5*(10.287*0.009)	1	0,049			
			Summe		98,037			
Summe Obergeschoss					98,037			
Dachgeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(0.017*5.210)	1	0,045			
	Wohnhaus	2	0.5* (9.506+9.497)*7.900	1	75,060			
		3	0.5*(0.053*9.496)	1	0,250			
			Summe		75,355			
Summe Dachgeschoss					75,355			
Gesamtsumme					369,466			

	Bereich			
	a	b	c	gesamt
"BGF [m ²]"	369,466	0,000	0,000	369,466
LGF [m ²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2022-19 GUT Laaker Weg 21, Höngen
 Ersteller: Anke Fell
 Datum / Zeit: 11.08.2022 / 12:39
 Hinweis:

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m ²]	BGF - b [m ²]	BGF - c [m ²]	LGF [m ²]
Erdgeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5* (5.240+5.210)*3.818	1	19,948			
	Wintergarten	2	0.5*(0.025*5.210)	1	0,065			
			Summe		20,013			
	LP Nr. 2	1	0.5*(0.028*3.381)	1	0,048			
	Garage	2	0.5* (3.381+3.322)*6.709	1	22,485			
		3	3.384*0.013	1	0,045			
		4	0.5*(0.026*3.383)	1	0,043			
			Summe		22,621			
	LP Nr. 2	1	6.737*1.835	1		12,362		
	Überdeckter Durchgang / Garage		Summe			12,362		
Summe Erdgeschoss					42,634	12,362		
Gesamtsumme					42,634	12,362		

	Bereich			
	a	b	c	gesamt
"BGF [m ²]"	42,634	12,362	0,000	54,996
LGF [m ²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2022-19 GUT Laaker Weg 21, Höngen
 Ersteller: Anke Fell
 Datum / Zeit: 16.08.2022 / 15:25
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m ²]
Keller				
Zubehörfläche				
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Flur	1	2.100*1.400	2,940
			Summe	2,940
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Heizraum	1	2.030*1.690	3,432
		2	0.5*(2.030+1.200)*1.160	1,873
			Summe	5,305
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Keller	1	4.314*3.081	13,294
			Summe	13,294
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Keller	1	6.350*4.300	27,305
			Summe	27,305
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Tankraum	1	3.250*2.910	9,458
			Summe	9,458
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Waschkeller	1	2.980*2.070	6,169
			Summe	6,169
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Werkstatt	1	0.5*(1.181*1.651)	0,975
		2	0.5*(2.758+0.719)*2.850	4,954
		3	3.560*1.040	3,702
			Summe	9,631
Summe Zubehörfläche Keller				74,102
Summe Keller				74,102
Erdgeschoss				
Zubehörfläche				
Garage LP Nr. 2				
	Garage	1	6.400*3.150	20,160
			Summe	20,160
Summe Zubehörfläche Erdgeschoss				20,160
Wohnfläche				
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Diele	1	4.180*2.460	10,283
			Summe	10,283
Wohnhaus LP Nr. 1				

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2022-19 GUT Laaker Weg 21, Höngen
 Ersteller: Anke Fell
 Datum / Zeit: 16.08.2022 / 15:25
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m ²]
	Essen	1	4.180*3.770	15,759
			Summe	15,759
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Flur	1	3.240*1.490	4,828
		2	1.420*1.080	1,534
			Summe	6,362
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Küche	1	4.200*2.970	12,474
			Summe	12,474
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Terrasse	1	0.25*(3.950*3.600)	3,555
			Summe	3,555
Wohnhaus LP Nr. 1				
	WC	1	1.340*1.080	1,447
			Summe	1,447
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Wintergarten	1	4.200*2.970	12,474
			Summe	12,474
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Wohnen	1	6.370*4.360	27,773
			Summe	27,773
Summe Wohnfläche Erdgeschoss				90,127
Summe Erdgeschoss				110,287

Obergeschoss

Wohnfläche

Wohnhaus LP Nr. 1				
	Austritt	1	0.25*(2.038*0.581)	0,296
			Summe	0,296
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Bad	1	4.540*1.040	4,722
		2	3.190*1.910	6,093
		3	0.5*(1.040*0.150)	0,078
			Summe	10,893
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Flur	1	4.000*1.180	4,720
			Summe	4,720
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Kind 1	1	3.770*1.150	4,336
		2	4.200*2.885	12,115
		3	0.5*(4.200*0.365)	0,767
			Summe	17,218
Wohnhaus LP Nr. 1				

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2022-19 GUT Laaker Weg 21, Höngen
 Ersteller: Anke Fell
 Datum / Zeit: 16.08.2022 / 15:25
 Hinweis:

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m ²]
	Kind 2	1	0.5*(0.622*0.522)	0,162
		2	4.638*4.190	19,432
		3	0.5*(0.5*(5.100+4.712)*0.462)	1,134
			Summe	20,728
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Schlafen	1	3.462*0.727	2,517
		2	0.5*(3.462+2.712)*0.593	1,830
		3	4.202*2.950	12,395
		4	0.5*(0.5*(3.677+3.354)*0.408)	0,718
			Summe	17,460
Summe Wohnfläche Obergeschoss				71,315
Summe Obergeschoss				71,315
Dachgeschoss				
Zubehörfläche				
Wohnhaus LP Nr. 1				
	Speicher	1	8.850*7.200	63,720
			Summe	63,720
Summe Zubehörfläche Dachgeschoss				63,720
Summe Dachgeschoss				63,720
Gesamtsumme				319,424

Wohn- Zubehörfläche	Zubehörfläche	Wohnfläche	Total
Dachgeschoss	63,720		63,720
Erdgeschoss	20,160	90,127	110,287
Keller	74,102		74,102
Obergeschoss		71,315	71,315
Total	157,982	161,442	319,424

Fotos zum Verkehrswertgutachten



Außenfotos Straßenansichten





Ansicht Garage



Straßenraum