

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. 2023-40  
02. Februar 2024

## **VERKEHRSWERTGUTACHTEN**

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück,  
Charles-Lindbergh-Str. 37 in 41849 Wassenberg,  
Gemarkung Wassenberg, Flur 12, Flurstück 397**



**Wertermittlungstichtag: 14. Dezember 2023**

**Verkehrswert: 202.000,- Euro**

**Auftraggeber: Amtsgericht Heinsberg**

**Aktenzeichen: 001 K 009 / 23**

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten.....	4
1.3	Grundstücksangaben .....	4
1.4	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich.....	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung .....	6
1.6	Besonderheiten .....	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen .....	7
2	Grundstücksbeschreibung .....	7
2.1	Lagebeschreibung .....	7
2.2	Örtliche Gegebenheiten.....	10
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit .....	10
2.2.2	Altlasten.....	11
2.2.3	Bergbau .....	11
2.3	Rechtliche Gegebenheiten .....	13
2.3.1	Privatrechtliche Situation .....	13
2.3.1.1	Grundbuch.....	13
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten.....	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte .....	14
2.3.1.4	Öffentliche Förderung.....	14
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen .....	14
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation .....	14
2.3.3.1	Denkmalschutz .....	14
2.3.3.2	Baulasten.....	14
2.3.3.3	Bauplanungsrecht.....	14
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet .....	15
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet .....	15
2.3.3.6	Überschwemmgebiet.....	16
2.3.3.7	Sanierungsverfahren /Gestaltungssatzung.....	16
2.3.3.8	Bauordnungsrecht .....	16
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand.....	17
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen .....	17
3.1	Allgemeines .....	17
3.2	Gebäudekonzeption .....	18
3.3	Baubeschreibung.....	20
3.3.1	Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):.....	20
3.4	Außenanlagen .....	22
3.5	Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau.....	23

3.6 Zubehör .....	24
3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer .....	24
4 Allgemeinbeurteilung .....	24
5 Verkehrswertermittlung .....	25
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	25
5.2 Bodenwertermittlung.....	26
5.3 Bodenwert .....	28
5.4 Übersicht Gebäudedaten.....	29
5.5 Sachwertverfahren .....	30
5.5.1 Allgemeines .....	30
5.5.2 vorläufiger Sachwert.....	30
5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1) .....	30
5.5.3 Außenanlagen .....	31
5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks .....	31
5.5.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse / Markanpassung .....	31
5.6 Vergleichswertverfahren .....	32
5.6.1 Allgemeines .....	32
5.6.2 vorläufiger Vergleichswert .....	33
6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts.....	34
6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze .....	34
6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale .....	35
6.2.1 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis, Restfertigstellungsbedarf .....	35
6.2.2 Wertminderung wegen Risiken für bergbaubedingte Unstetigkeiten .....	35
6.3 Verkehrswert .....	37
7 Literatur- / Datenverzeichnis .....	38
8 Rechtsgrundlagen.....	39
9 Anlagen.....	39

## **1 Allgemeine Angaben**

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

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	001 K 009/23
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 09.11.2023
Wertermittlungsstichtag:	14. Dezember 2023 (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:	14. Dezember 2023 (14.05 Uhr bis 15.50 Uhr)
Teilnehmer:	der Bruchteilseigentümer, die Bruchteilseigentümerin (zeitweise), der Sohn der Eigentümer die unterzeichnende Sachverständige
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

## **1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten**

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

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

Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt.

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

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

Personenbezogene Anlagen werden dem Auftraggeber als Annex beigelegt.

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

## **1.3 Grundstücksangaben**

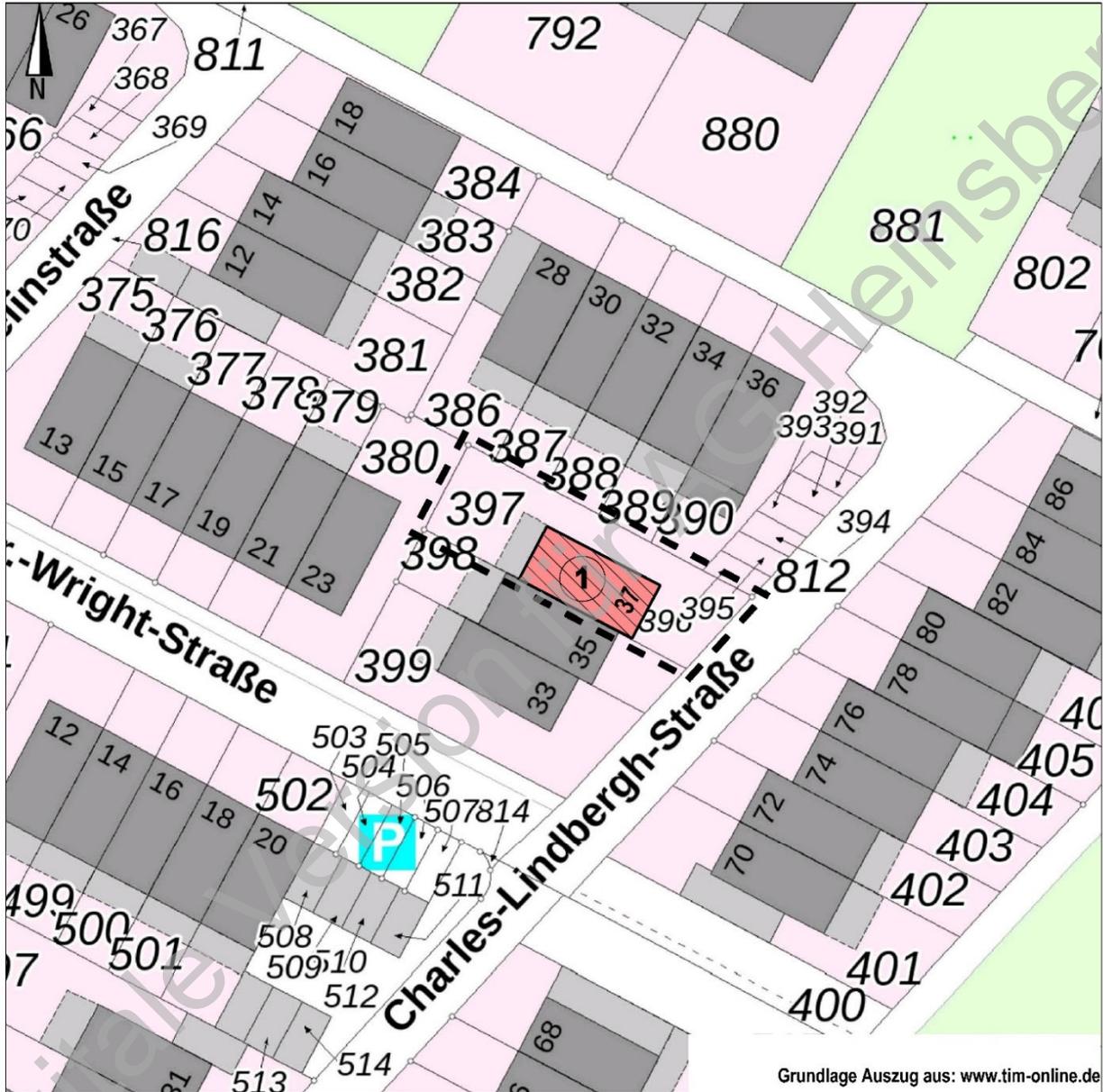
### **Katasterbezeichnung:**

Gemarkung:	Wassenberg
Flur:	12
Flurstück:	397
Größe:	228 m <sup>2</sup>

### **Grundbuchbezeichnung:**

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Wassenberg
Blatt:	41849
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Charles-Lindbergh-Straße 37

**1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich**

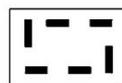


Grundlage Auszug aus: [www.tim-online.de](http://www.tim-online.de)

(Quelle: <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>, „Datenlizenz Deutschland – Zero“)



**WOHNHAUS**



**BEWERTUNGS-GRUNDSTÜCK**

### **1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung**

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Reihenendhaus mit nicht ausgebautem, nicht nutzbarem Dachgeschoss.

#### **Objekt:**

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	1984
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Wohnfläche:	ca. 96 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	181 m <sup>2</sup> (wertrelevante Geschosse KG, EG, OG)

### **1.6 Besonderheiten**

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

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

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023, sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

#### **Einsichtigkeit / Zugänglichkeit**

Im Wohnhaus waren zum Besichtigungstermin aufgrund des vorhandenen Mobiliars und Hausrats nicht alle Flächen und Bauteile in vollem Umfang einsichtig.

Der Speicherraum war zum Stichtag nicht zugänglich.

Es werden übliche Zustände ohne weitere Mängel u. Schäden sowie eine besenreine Räumung unterstellt.

Im Bereich der Außenanlagen waren am Stichtag diverser Sperrmüll, Altreifen, etc. gelagert. Sie waren ebenfalls nicht vollständig einsehbar. Diesbezüglich muss ein Erwerber mit Entsorgungsaufwand rechnen.

#### **Belastung des Grundstücks durch Unstetigkeiten verursacht durch Bergbau**

Es sind im Grundstücksbereich Unstetigkeiten dokumentiert, die im Zuge der Steinkohlenabbautätigkeit entstanden sind und möglicherweise durch natürliche Einflüsse zu geringfügigen ungleichmäßigen Bodenbewegungen führen könnten.

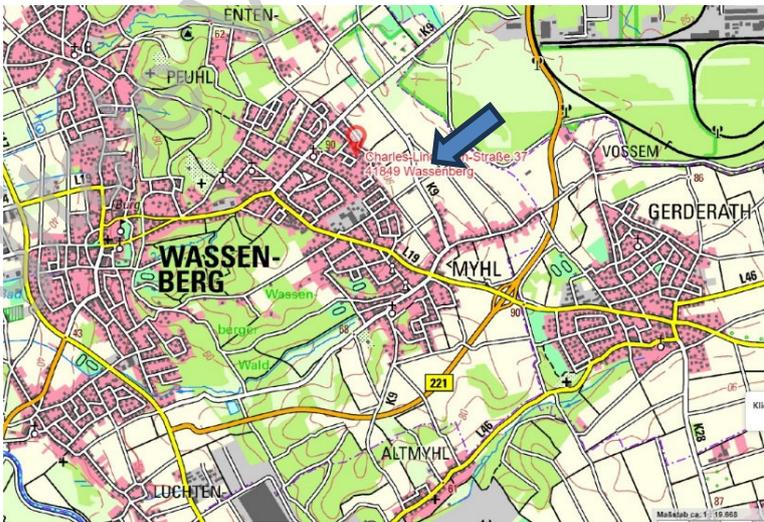
## 1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Geodaten Daten Tim-online LAND NRW, Datenlizenz Deutschland Zero, (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
2. Grundbuchauszüge vom 10.11.2023
3. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Heinsberg vom 28.11.2023
4. Auskunft zur Altlastensituation vom 28.11.2023 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
5. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 05.12.2023
6. Auskunft der RWE Power AG über Bergschadensgefährdungen vom 30.11.2023
7. Auskunft der EBV GmbH über Bergschadensgefährdungen vom 14.12.2023 / 29.01.2024 sowie telefonische Auskünfte
8. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Wassenberg vom 29.01.2024
9. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Wassenberg vom 01.12.2023
10. Bauakteneinsicht und Kopien aus der Bauakte des Kreises Heinsberg vom 01.12.2023
11. Fördermittelauskunft des Kreises Heinsberg vom 30.11.2023
12. tel. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vom 29.01.2024
13. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
14. Bodenrichtwerte 2024 gem. Bodenrichtwertsitzung vom 25.01.2024 des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg
15. Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins

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

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung



(Quelle: <https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>, „Datenlizenz Deutschland – Zero“)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Stadt Wassenberg, einer ländlich strukturierten, kreisangehörigen Kleinstadt im Norden des Kreises Heinsberg mit selbst etwa 8.000 Einwohner. Sie ist nahe der deutsch-niederländischen Grenze gelegen und durch einen mittelständischen Charakter gezeichnet. Sie verfügt über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Alten- und Pflegeeinrichtungen, Sporteinrichtungen, Hallenbad sowie Einkaufsmöglichkeiten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Krankenhäuser sind in den Nachbarstädten Erkelenz und Heinsberg vorhanden. Die Stadt teilt sich in die historische, durch Gastronomie geprägte Unterstadt, sowie in die in jüngerer Zeit entstandene Oberstadt, in der sich der zu bewertende Grundbesitz befindet. Aufgrund der Lage im Naturpark Maas-Schwalm-Nette, welcher sich entlang der deutsch-niederländischen Grenze erstreckt, besitzt die Stadt Wassenberg einen sehr hohen Freizeitwert. Ein Gewerbegebiet mit einer mittelständischen Unternehmensansiedlung ist am westlichen Stadtrand gelegen. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Mönchengladbach. Verkehrstechnisch ist das Bewertungsobjekt an regionale Ballungszentren durch Land- und Bundesstraßen sowie über den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) angeschlossen.

Bevölkerungsstruktur: Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Wassenberg beträgt ca. 19.000 Einwohner und setzt sich aus etwa 51 % weibliche und 9 % nichtdeutsche Bürger zusammen. Die Altersgruppen gliedern sich in 18% unter 18-jährige, 62 % 18 – 65-jährige und 20 % über 65-jährige Personen. Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Wassenberg wird mit einem Bevölkerungsanstieg bis 2040 von ca. 2 % gegenüber 2018 gerechnet, was geringfügig über dem Landesdurchschnitt liegt. Hierbei wird mit einem deutlichen Anstieg insbesondere bei den älteren Bürgern über 65 Jahren gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis unter 65 Jahren stark rückläufig dargestellt wird. (Quelle: IT-NRW Landesdatenbank, Stand 15.02.2022)

Strukturdaten: Der Kaufkraft-Index für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) beträgt 94,2 im Stadtgebiet Wassenberg (93,0 Kreis Heinsberg), dh., dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 6 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Einzelhandelszentralität beträgt im Stadtgebiet Wassenberg 64,0 (95,9 Kreis Heinsberg), was bedeutet, dass ein deutlicher Kaufkraftabfluss stattfindet; es wird in dieser Region weit weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt.

(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2021)

**Mikrolage:**

Der zu bewertende Grundbesitz ist am nord-östlichen Ortsrand, nahe der freien Feldflur an einer Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen in einem Wohnbaugebiet gelegen.

Die Straße ist als gepflasterte, einspurige Fahrbahn mit seitlichem Mehrzweckstreifen ausgebildet und verfügt über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. In der näheren Umgebung befinden sich ein- bis zweigeschossige, halboffene Einfamilienhausbebauungen aus den 1980er-1990er Baujahren.

In weiterer Umgebung befinden sich weitere Wohnbebauungen in jüngeren, städtebaulich geplanten Gebieten sowie Mischnutzungen in gewachsenen Gebieten aus unterschiedlichen Baujahren.

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

**Entfernungen:**

Kindergarten:	ca. 700 m
Grundschule:	ca. 2 km
Weiterführende Schulen:	ca. 1 km (Wassenberg, Gesamtschule)
	ca. 12 km (Erkelenz, Hauptschule, Realschule, Gymnasium)
	ca. 10 km (Heinsberg, Realschule, Gymnasium)
Sportanlagen:	ca. 4 km (Sportplatz)
	ca. 8 km (Golf)
	ca. 4 km (Hallen- / Freibad)
	ca. 3 km (Tennisplatz)
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 1 km (Discounter, Drogerien, etc.)

Wassenberg (Unterstadt):	2 km
Heinsberg:	9 km
Vlodrop (NL):	12 km
Hückelhoven:	9 km
Wegberg:	11 km
Erkelenz:	12 km
Roermond (NL):	20 km
Mönchengladbach:	36 km
Düsseldorf:	60 km
Aachen:	64 km

**Verkehrsverbindungen:**

ÖPNV:	
Bushaltestelle:	ca. 600 m



Bahnhof:	13 km (Erkelenz) Fernstrecken Aachen / Düsseldorf
	6 km (Wegberg-Dalheim) Dalheim / Mönchengladbach
Flughafen:	60 km (Düsseldorf)
Individualverkehr:	unmittelbarer Anschluss an das deutsche und niederländische Verkehrsnetz durch die Bundesstraße 221 (Aachen-Kleve), die Landstraße L 117 (Hückelhoven-Roermond), durch die Autobahnen A 46 in 8 km (Heinsberg / Düsseldorf), die A 52 in 16 km (Niederkrüchten / Düsseldorf) und die A 73 (NL) in ca. 15 km (Venlo / Nijmegen)
Immissionen:	Zum Besichtigungstermin waren keine Immissionen ersichtlich. In der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ( <a href="http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/">http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/</a> ) konnten für die zu bewertende Lage keine Daten (24-Stunden Lärmpegel durch Straßenverkehr) ausgewiesen werden.
Wohnlage:	Im Wesentlichen mittlere Grundstückslage in einem halboffen bebauten Wohngebiet.

## **2.2 Örtliche Gegebenheiten**

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

Art:	Reihengrundstück
Zuschnitt:	leicht unregelmäßig (trapezförmig)
Grundstücksbreite:	ca. 8,5 m
Grundstückstiefe:	ca. 27 m i.M.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation
Versickerung:	Die Versickerung der Niederschlagswässer von Dachflächen und befestigten Flächen erfolgt tatsächlich, trotz anderslautender Festsetzungen im Bebauungsplan, kostenpflichtig in das öffentliche Kanalnetz.

Topographie:	Die Geländeoberfläche ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks eben bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 90,5 m ü. NHN. Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Wohnhauses ist ca. 20 cm über dem Straßen- bzw. Geländeniveau gelegen.
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei ca. 77 m über NHN und somit im Mittel rd. 13 m unter der Grundstücksgelände, womit der Flurabstand ist als ausreichend zu bezeichnen ist.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

### **2.2.2 Altlasten**

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

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

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

Für die Bewertung wird zum Stichtag ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

### **2.2.3 Bergbau**

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“, über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 7“ sowie über dem auf Bleierz und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Blei-Zinerzbergwerk Sophia-Jacoba“ liegen würde.

Im Bereich des Grundstücks sei nach den vorliegenden Unterlagen bis in die 1990er Jahre Steinkohle abgebaut worden

Der Abbau sei dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen.

Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen seien in der Regel einige Jahre nach Einstellung der Abbautätigkeiten abgeklungen. Allerdings seien auf den hier dokumentierten Grubenbildern im näheren Grundstücksbereich Unstetigkeiten verzeichnet. Bei so genannten Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten, Flexuren, die im Zuge der Gewinnungstätigkeit entstanden sind und gegebenenfalls bis heute Bewegungen an der Tagesoberfläche auslösen können.

Die Behörde erklärt weiter, dass das Grundstück im Einwirkungsbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau liegen würde.

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen sei ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Die hiermit bedingten Bodenbewegungen könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ergänzend zu diesen Ausführungen ist im Bebauungsplan eine Erdstufenzone (Flächen, bei denen ggf. bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen / Naturgewalten erforderlich sind) im Bereich der Vorgartenfläche des Bewertungsgrundstücks bis zur straßenseitigen Grundstücksfassade dargestellt (vgl. Pkt. 2.3.3.3, Bebauungsplanausschnitt).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes geben folgenden Hinweis:

„Im Bereich der gekennzeichneten Erdstufenzonen ist vor einer Bebauung zu untersuchen, ob unterschiedliche Setzungen zu erwarten sind. Die Notwendigkeit sowie die Art besonderer baulicher Vorkehrungen sind zu prüfen. Bei jeder Vorhabengenehmigung im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist die EBV Aktiengesellschaft zu informieren.“

Die EBV GmbH für die Vivawest GmbH als Eigentümerin Steinkohlenbergbauberechtigung teilt zunächst mit, dass der letzte Abbau, der auf das Bewertungsgrundstück eingewirkt haben könnte, 1991 eingestellt worden sei und eine konkrete Bergschadensgefahr nicht vorliegen würde.

Infolge des Hinweises der Bezirksregierung wurde eine erneute tel. Anfrage zur Klärung und Konkretisierung an das zuständige, private Bergwerksunternehmerin gestellt.

Hierauf teilt die EBV GmbH nachtragend folgendes mit: *„Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt aus unserer Sicht nicht vor und kann – nach derzeitigem Kenntnisstand – auch zukünftig ausgeschlossen werden.“*

*Allerdings verläuft in der Nähe des Grundstücks eine zu Abbaueiten aktive Unstetigkeit (s. auch „Ausschnitt aus dem Bebauungsplan“). Obwohl derzeit keine bergbaulichen Einwirkungen bekannt sind, können solche Unstetigkeiten durch natürliche Einflüsse (z.B. Erdbeben, Grundwasserschwankungen, Oberflächenwasserzuflüsse) zu geringfügigen ungleichmäßigen Bodenbewegungen im Verlauf der Störungslinie führen.“*

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

Hinweis: Die Unterzeichnerin ist nicht in der Lage Bergschäden oder Folgeschäden festzustellen und eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen.

Für die verbindliche Beurteilung wären Sondersachverständige für Spezialbereiche heranzuziehen. Im Bereich des Bauwerks waren lt. Baubeschreibung und den planungsrechtlichen Anforderungen Überprüfungen und Bergschadenssicherungen vorzusehen.

Eine Statik hierüber war weder in der Bauakte (Prüfstatik) vorhanden, noch konnte ein Einbau durch die Bergbaubehörde bestätigt werden.

Es wird unterstellt, dass die geforderten Überprüfungen und Gründungssicherungen tatsächlich erfolgt sind und keine wesentlichen Bergschadensgefährdungen weiter bestehen.

Da in der Örtlichkeit nur geringfügige Wandrisse und keine wesentlichen Bauteilrisse oder gravierende Schief lagen augenscheinlich erkennbar waren, und da auch im Bereich der Vorgartenfläche, soweit diese einsichtig war, keine wesentlichen Setzungen oder Hebungen

bestehen, wird gem. Rücksprache mit dem Zwangsversteigerungsgericht auf eine weitere Hinzuziehung eines Spezialisten verzichtet.

Jedoch wird ein Wertabschlag für ein eventuelles Risiko, welches ein Erwerber aufgrund der Kenntnis über Unstetigkeiten anbringen würde, in Ansatz gebracht.

Es sei weiter darauf verwiesen, dass Bergschäden nach den gesetzlichen Bestimmungen reguliert werden.

Lt. tel. Auskunft der EBV GmbH seien im vorliegenden Fall die abbaubedingten Schäden bereits verjährt, nicht jedoch die Schäden, die beispielsweise durch Grubenwasserwiederanstieg und hierdurch bedingte Bodenbewegungen entstehen.

## **2.3 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.3.1 Privatrechtliche Situation**

#### **2.3.1.1 Grundbuch**

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 10.11.2023 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. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis, Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, Abt. 1 K 9/23).**  
Eingetragen am 03.03.2023

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

##### Abteilung III des Grundbuchs

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

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

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

Es bestehen Grenzzäune tlw. als Doppelstabmattenzäune, überwiegend als Holzpalisadenelemente, für die die baurechtliche bzw. nachbarrechtliche Zulässigkeit unterstellt wird. Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

### **2.3.1.3 Vertragliche Rechte**

Vertragliche Rechte wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge bestehen nicht. Das Objekt ist eigengenutzt.

### **2.3.1.4 Öffentliche Förderung**

Gemäß Auskunft des Kreises Heinsberg besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

### **2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen**

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

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

#### **2.3.3.1 Denkmalschutz**

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

#### **2.3.3.2 Baulasten**

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

Hinweis: eine ehemals eingetragene Baulast für die Nutzung der Wohnung für einen eingeschränkten Personenkreis (Angehörige von Streitkräften) existiert zum Stichtag nicht mehr.

#### **2.3.3.3 Bauplanungsrecht**

##### Vorbereitende Bauleitplanung

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

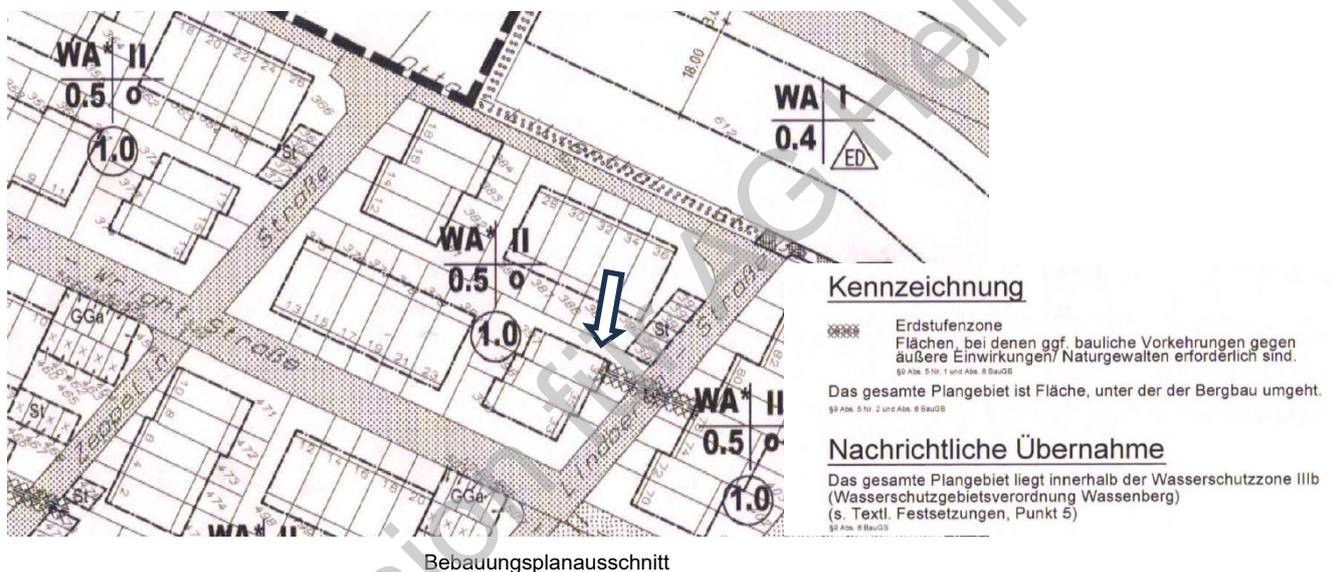
### Verbindliche Bauleitplanung

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53, „53, Am alten Kirchturm“, rechtskräftig seit dem 09.07.2003.

Demnach sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen dargestellt, soweit sie für die Wertermittlung relevant sind:

Allgemeines Wohngebiet (WA),  
mit einer zulässigen Geschosshöhe von II,  
mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,5,  
und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 1,0,  
einer offenen Bauweise

Weiterhin ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.



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

### 2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

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

### 2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Stadt Wassenberg liegt das Grundstück in einer Wasserschutzzone III b. Es gelten Verbote und Nutzungseinschränkungen wie beispielsweise Lagerung von Schutt, Abfallstoffen und wassergefährdeten Stoffen sowie Einbau von Recyclingmaterialien etc. Ein Werteeinfluss wird hierdurch nicht gesehen.

### **2.3.3.6 Überschwemmgebiet**

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

### **2.3.3.7 Sanierungsverfahren /Gestaltungssatzung**

Nicht betroffen

### **2.3.3.8 Bauordnungsrecht**

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

- 29.03.1984: Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienhauses als Teil der Baumaßnahme - Antrag zur Errichtung von 120 Reihenhäusern für die engl. Streitkräfte - Haus 8.1 gemäß Bauantrag vom 05.10.1983
- 14.09.1984: Rohbauabnahme zu v.g. Bauvorhaben.
- 26.11.1984: Schlussabnahme zu v.g. Bauvorhaben mit dem Vermerk:  
*„Für die geringfügige Grundrißänderung im Kellergeschoß sowie für die veränderte Fassadengestaltung sind keine Nachtragsunterlagen erforderlich.“*

Die Ausführung weicht in folgendem, wesentlichen Punkt von den Vorlagen in der Genehmigungsfreistellung ab:

- Die Fensteröffnungen wurden tatsächlich verändert ausgeführt, insbesondere sind die giebelseitigen Fensteröffnungen gänzlich entfallen.
- Die Kellerräume Keller II, Heizung mit Öllager (2.000 l) sind zu einem Raum zusammengefasst worden und die Heizungsanlage ist vermutlich von Anbeginn als Gasheizungsanlage im Keller I aufgestellt worden.

Es wird unterstellt, dass sich der Vermerk in der Abnahme hierauf bezieht. Insofern wird insgesamt die formelle und materielle Legalität unterstellt.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

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

### **2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand**

Die Stadt Wassenberg hat bestätigt, dass das Bewertungsgrundstück an der „Charles-Lindbergh-Straße“ liegen würde und bei einer späteren Verbesserung oder Erweiterung der Eigentümer einen Beitrag nach § 8 KAG NRW veranlagt werde, deren Höhe nicht angegeben werden könne, da sich der Anliegerbeitrag nach den tatsächlichen Kosten richte.

Ein Ausbau der Straße sei nicht vorgesehen.

Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) werden nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung nicht erhoben.

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

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

### **3.1 Allgemeines**

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

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

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

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

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

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

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

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefenmessungen 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.

### **3.2 Gebäudekonzeption**

Art und Nutzung des Gebäudes:	Reihenendhaus, zweigeschossig, vollunterkellert, Satteldach mit nicht ausgebautem Dachgeschoss
Baujahr und Entstehung:	ca. 1984
Modernisierungen / Erweiterungen:	2006 Erneuerung der Heizungsanlage
Energetik / Energieausweis:	Die Gebäudeausführung ist lt. Bauakte gemäß den Anforderungen der Wärmeschutzverordnung 1977 bescheinigt. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Da der Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung keinem Kauf gleichkommt, ist ein Energieausweis nicht zwingend notwendig.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ist nicht barrierefrei i.S. der DIN 18040 einzustufen.

Aufteilung des Wohnhauses:

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

Kellergeschoss:	Flur mit Treppenlauf zum Erdgeschoss, Wasch- / Trockenraum mit Hausanschlüssen, 1 Kellerraum mit Heizungsaufstellung, 1 Hobbyraum
Erdgeschoss:	straßenseitiger Hauszugang, Windfang, Gäste WC, Diele mit Treppenlauf zum Keller- und Obergeschoss, Küche, Ess- u. Wohnzimmer
Obergeschoss:	Flur, Bad, 3 Zimmer
Spitzboden:	nicht ausgebauter Speicherraum, mit Bodenöffnung (ohne Bodeneinschubtreppe, nicht nutzbar)

Wohnhaus: (Lageplan Nr. 1):

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

Erdgeschoss:	49,7 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	46,6 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	rd. 96,3 m <sup>2</sup>

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

Kellergeschoss:	46,7 m <sup>2</sup>
-----------------	---------------------

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

Kellergeschoss:	60,4 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	60,4 m <sup>2</sup>
Obergeschoss:	60,4 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	bleibt ohne Berücksichtigung, da schwer zugänglich / nicht nutzbar
gesamt	rd. 181,2 m <sup>2</sup>

Aufstellung der Bruttogrundflächen (gem. DIN 277, lt. Bauantrag):

Wohnhaus:	rd. 530 m <sup>3</sup>
-----------	------------------------

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

Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

### **3.3 Baubeschreibung**

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

##### Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

##### Keller:

Gründung,  
Fundamente, Sohle:

Bodenplatte (Bergbaueinwirkungen) (lt. Bauakte)

Kelleraußenwände:

Mauerwerk (KSV) / Beton B 25 (lt. Bauakte)

Kellerinnenwände:

Mauerwerk (KSV) / Beton B 25 / Ytong (lt. Bauakte)

Kellerdecke:

Stahlbeton

Kellertreppe:

halbgewendelte Stahltreppenkonstruktion mit Holztrittstufen (Buche) und Stahlharfengeländer sowie äußerem Holzhandlauf

Kellerfenster:

verzinkte, einfachverglaste Stahlkellerfenster und Lochblechfüllung

Kellerlichtschächte:

Kunststofflichtschächte mit Gitterrostabdeckung

##### Aufgehendes Gebäude:

Außenwände:

Mauerwerk (KSV) / Beton B 25 (lt. Bauakte)

Fassade:

Ziegelsteinverblendmauerwerk, mit baujahrestypischer Dämmung (lt. Bauakte)

Innenwände:

Mauerwerk (KSV) / Beton B 25 / Ytong (lt. Bauakte)

Gebäudetrennwand:

Mauerwerk (KSV) / Beton B 25 / Ytong (lt. Bauakte)

Geschossdecken:

Stahlbetondecken, mit baujahrestypischer Dämmung über OG Decke (lt. Bauakte)

Treppen:

halbgewendelte Stahltreppenkonstruktion mit Holztrittstufen (Buche) und Stahlharfengeländer sowie äußerem Holzhandlauf

Dachkonstruktion:

Satteldach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung:

Betondachsteine / Unterspannbahn

Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung
Eingangstür:	Haustüre als einflügelige Drehtüre aus Aluminium mit Drahtglasverglasung
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung (ohne Rollläden)
Fußbodenaufbauten:	schwimmender Estrich (lt. Bauakte)
Bodenbeläge Nassräume:	Fliesen
Sonstige Bodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrichoberflächen mit Anstrich Erd- und Obergeschoss: PVC-Belag, Teppich, Fliesenbeläge Dachgeschoss: unbekannt / nicht zugänglich
Innenwandgestaltung Nassräume:	teilhohe Wandfliesen / Anstrich
Sonstige Innenwandgestaltung:	Kellergeschoss: verputzt, Anstrich, vereinzelt Tapetenbekleidungen Erd- und Obergeschoss: Tapetenbekleidung / Anstrich / Fliesenspiegel in Küche Dachgeschoss: unbekannt / nicht zugänglich
Deckengestaltung:	Kellergeschoss: Betondecke mit Anstrich Erd- und Obergeschoss: Tapetenbekleidung / Anstrich
Fensterbänke:	Innen: Naturstein (Jura) Außen: Aluminiumbänke
Innentüren:	Stahlzargen mit Holztüren in unterschiedlichen, einfachen Ausführungen, vereinzelte Stahltüre im Kellergeschoss
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	Gas- Kombi Umlauf – Wasserheizer (Gastherme mit zentraler Warmwasserbereitung) Hersteller: Buderus, Typ: Logamax U 112-19 K G 25 Baujahr 2006 Wärmeübertragung über Röhrenheizkörper im Erd- und Obergeschoss

Elektroinstallation:	erdverlegter Strom-Hausanschluss, Zähleranlage mit baujahrestypischen Sicherungen und Schutzschalter, Steckdosen und Schalter in Unterputzausführung in einfacher Anzahl und Ausstattung, Decken- und Wandbrennstellen, Klingel, Telekommunikationsanschluss, Antennenanschluss über SAT-Anlage
Abwasseranlage:	Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation
Sanitäre Einrichtung:	<u>KG:</u> Waschen/Trocken: Waschmaschinenanschluss Ausgussbecken
<u>EG:</u>	Küche: Spülenanschluss WC: Stand WC mit Aufputzspülkasten, Porzellan-Handwaschtisch
	<u>OG:</u> Bad: Stand WC mit Aufputzspülkasten, Porzellanwaschtisch, Stahl-Badewanne
	Außenzapfstelle
<u>Besondere Bauteile:</u>	Terrassenüberdachung in einfacher Holzkonstruktion mit opaken Kunststoffwellplatten (nicht wertrelevant)
Lichte Raumhöhen:	KG: ca. 2,20 m EG / OG: ca. 2,50 Speicher: unbekannt (Firsthöhe ca. 1,70 m lt. Bauakte)

### 3.4 Außenanlagen

Folgende wesentlich wertrelevante Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse sowie Grundleitungen und Revisionsschacht
- befestigte Hauszuwegung und Stellplatz in einfachem Betonsteinpflaster sowie Terrassenbefestigung aus Betonsteinplatten
- Außenbeleuchtung und Außensteckdosen
- Einfriedungen (nicht wertrelevant)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Wohnhaus:

- erneuerungsbedürftige, beschädigte Haustürverglasung
- schwergängige Fenster mit Einstellungsbedarf
- unfachgerechte Verfließungen (Küche)
- fehlenden Innentürgriffe
- beengter Zugang im Flur zu Kinderzimmer
- offene Revisionsöffnung der Badwanneneinfassung (Fliesen) / Restfertigstellungsbedarf
- unfachgerecht verlegte Teppichböden
- Restfertigstellungsbedarf an Fußbodenleisten
- Kellerraum (Hobby) mit deutlichem Schimmelpilzbefall und folglich gelösten Tapeten
- ungedämmte Heizungs- u. Warmwasserleitungen, tlw. mit Grünspan
- geringfügige Rissausbildung im Wandbereich der Kellerwände
- unsachgerecht, über Fassade verlegte Elektro- / Antennenleitungen
- schadhafte Eindeckung der Terrassenüberdachung
- Verschmutzungserscheinungen
- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

#### Außenanlagen:

- verwilderte Grünanlagen
- schadhafte Holzpalisandengrenzzäune
- Entrümplungsbedarf (Autoreifen, Sperrmüll, etc.)
- deutlicher Pflege- und Unterhaltungsrückstau sowie Instandsetzungsbedarf

### **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.

Zubehör ist in Form eines Einbauschranks im Bad vorhanden.

Dieser bleibt jedoch bei der Wertermittlung im vorliegenden Fall unberücksichtigt, da sich derartige Einbauten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht als verkehrswerterhöhend auswirken.

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

### **3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer**

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

Das Gebäude wurden ca. im Jahr 1984 errichtet. Es wurden keine wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel - wie im vorliegenden Fall - auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage ermittelt:

$$\text{somit } 80 \text{ Jahre} - 39 \text{ Jahre} = 41 \text{ Jahre}$$

## **4 Allgemeinbeurteilung**

**Lage:** Die Wohnsituation des Bewertungsobjekts ist insgesamt noch als durchschnittliche Ortsrandlage mit Nähe zur freien Feldflur in einem dicht bebauten, einfachen Wohngebiet einzustufen.

Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.

Die Lage zu Versorgungseinrichtungen, die Infrastrukturlage sowie die Verkehrssituation im öffentlichen Personennahverkehr und die Anbindung an das regionale Straßennetz sind insgesamt als durchschnittlich zu bezeichnen.

**Grundstück:** Das Grundstück ist für eine Reihenhausbauung typisch, von geringer Breite, Tiefe und Fläche, jedoch nahezu regelmäßig geschnitten.

Die Grundstücksausrichtung zur Himmelsrichtung mit Gartenlage nach Nord-Osten wirkt nachteilig.

Unstetigkeiten aufgrund von ehemaligen Bergbaueinwirkungen im Bereich des Bewertungsgrundstücks sind negativ einzustufen.

**Gebäude:** Das Wohnhaus ist als Reihenhäuser ohne Garage in einer einfachen, Architektur und Bauweise ausgeführt.

Die Gebäudegrundrisse sind flächensparend bzw. kleinteilig gestaltet, während die Raumaufteilungen noch zweckmäßig und die Raumhöhen durchschnittlich einzustufen sind.

Die Größe der Fensteröffnungen und somit die Belichtung der Wohnräume sind unterdurchschnittlich, so dass die Räume insgesamt dunkel wirken.

- Außenanlage:** Der Ausführungs- und Unterhaltungszustand der Außenanlagen ist als einfach, mit Pflegerückstau, Instandsetzungs- und Entsorgungsbedarf einzustufen.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung prinzipiell möglich, jedoch steht üblicherweise eine Eigennutzung im Vordergrund.
- Verwertbarkeit:** Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt.  
Das Verwertungsrisiko wird unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattung als durchschnittlich eingeschätzt.

## **5 Verkehrswertermittlung**

### **5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

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

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV 2021),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27ff. ImmoWertV 2021)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV 2021).

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

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

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

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten wie Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekte oder gemischt genutzten Objekte angewandt bei denen der Renditegedanke Priorität besitzt.  
Es kommt als wertbestimmendes Verfahren hier nicht zur Anwendung.

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

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

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

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

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

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

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

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

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

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

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

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

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

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

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden

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

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 220,- € / m<sup>2</sup> zum Feststellungszeitraum 01.01.2023 ausgewiesen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Wassenberg
Postleitzahl	41849
Gemarkungsname	Wassenberg
Gemarkungsnummer	4501
Ortsteil	Wassenberg Ost (Ortsausgang Richtung Wildenrath)
Bodenrichtwertnummer	36020
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>220 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

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

#### Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag war keine signifikante Marktentwicklung zu verzeichnen.

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

#### Lage

Das Bewertungsgrundstück ist innerhalb der v.g. Richtwertzone angeordnet, die unter Berücksichtigung des süd-westlich angrenzenden, jüngeren Baugebiets unterschiedlich strukturiert ist.

Aufgrund der dichten monotonen Umgebungsbebauung der ehemaligen Soldatensiedlung wird das Bewertungsgrundstück in Relation zum Richtwertgrundstück als ungünstiger eingestuft.

Ebenso wirkt die Grundstücksausrichtung zur Himmelsrichtung (straßenabgewandte Grundstückseite nach Nord-Westen) nachteilig.

Die Verkehrs- und Infrastrukturlage ist hierbei in ausreichendem Maße durch den Bodenrichtwert berücksichtigt. Es erfolgt insgesamt eine Anpassung in Höhe von - 10%.

#### Grundstückstiefe / -größe

In Abweichung von der dem Richtwertgrundstück zu Grunde zulegende Tiefe von 35 m, ist die Tiefe des Bewertungsgrundstücks geringer (ca. 27 m) und die Größe erheblich kleiner. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert des Grundstücks bei kleiner werdenden

Grundstücksgröße und -tiefe ansteigt. Und zwar bei Reihenhausgrundstücken stärker als bei Ein- und Mehrfamilienhäusern (vgl. Kleiber KLV, 1506).

Infolgedessen ist ein Zuschlag aufgrund der Tiefenanpassung vorzunehmen.

Mangels Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg werden Koeffizienten in Anlehnung an den Marktbericht der Städteregion Aachen für den ehemaligen Kreis mit einem Zuschlag von 8 % zu Grunde gelegt.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Grundstücksausnutzung entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

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

Erschließungsbeitragssituation

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

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

**5.3 Bodenwert**

Gemarkung	Flur:	Flurstück:	Grundstücksgröße:	
Wassenberg	12	397	228 m <sup>2</sup>	
Grundstücksgröße		228 m <sup>2</sup>		
Bodenrichtwert			220,00	€/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung			0%	0,00 €/m <sup>2</sup>
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			220,00	€/m <sup>2</sup>
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>			220,00	€/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für Lage		-10%	-22,00	€/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für Größe / Tiefe		8%	17,60	€/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für Ausnutzung		0%	0,00	€/m <sup>2</sup>
Wertanpassung für Zuschnitt		0%	0,00	€/m <sup>2</sup>
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :			215,60	€/m <sup>2</sup>
<b>Bodenwert</b> , erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei		228 m <sup>2</sup> *	215,60 €/m <sup>2</sup> =	49.156,80 €
<b>Bodenwert</b> , erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, <b>insgesamt gerundet</b>			<b>49.200,00 €</b>	



**5.4 Übersicht Gebäudedaten**

Das Gebäude weist folgende Daten auf:

Gebäudedaten	Wohnhaus mit Anbau Lageplan Nr. 1
Gebäudetyp:	Reihenendhaus, 2-geschossig vollunterkellert nicht ausgebauter, nicht zugänglicher Speicher
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 2.13
Stichtag, Jahr	2023
Baujahr, ca.	1984
Tatsächliches Alter zum Stichtag	39 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV, Anlage 2 im Mittel rd. somit:	41 Jahre
kalkulatorische Verjüngung:	0 Jahre
theoretisches Alter:	39 Jahre
theoretisches Baujahr	1984
Wohnfläche (WF)	96 m <sup>2</sup>
Nutzfläche (NF)	
i.S. von Zubehörflächen	47 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF) - ohne Speicher	181 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI)	530 m <sup>3</sup>
Anzahl der Wohnungen insg.	1
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-
Ausbauverhältnis:	
(m <sup>2</sup> BGF / m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzf.)	1,89
(m <sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzf. / m <sup>2</sup> BGF)	0,53

## **5.5 Sachwertverfahren**

### **5.5.1 Allgemeines**

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

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

Bei der Ermittlung des Sachwerts gilt es, den Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV.

### **5.5.2 vorläufiger Sachwert**

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

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4, Reihenendhaus, Typ 2.13
- Baujahr (theoretisch): 1984
- Bruttogrundfläche: 181 m<sup>2</sup>
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK 2010) je m<sup>2</sup> BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt), einschließlich 17% Neben- und Regiekosten: 729 €/m<sup>2</sup>
- Gebäudestandardkennzahl: 2,26
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100  
Indexstand IV / 2023 für „Wohngebäude“  
(aktuell veröffentlichter Wert)  
angesetzt zum Stichtag: 1,791
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag  
 $181 \text{ m}^2 * 729 \text{ €/m}^2 * 1,791 * 1,0$  = rd. 236.320, - €
- Alterswertminderung, linear  
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre  
Theoretisches Alter: 39 Jahre  
Restnutzungsdauer (RNW) rd. 41 Jahre  
Alterswertminderungsfaktor RND / GND:  $41 / 80 = 0,5125$

- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 236.320,- € \* 0,5125 = 121.114,- €

**Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) rd. 121.100,- €**

### **5.5.3 Außenanlagen**

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse und Anlagen
- befestigte Terrassen-, Wege- und Stellplatzflächen
- Außenbeleuchtungen und Außensteckdosen

#### **Zeitwert der Außenanlagen:**

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend Grundstücksmarktbericht 2023, pauschal 8 % von 121.100,- € somit **rd. 9.700,- €**

### **5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks**

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	121.100,00 €	67,3%
Außenanlagen gem. Modellparameter		9.700,00 €	5,4%
Bodenwert		49.200,00 €	27,3%
Vorläufiger Sachwert		180.000,00 €	100,0%

### **5.5.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 / § 8 ImmoWertV) / 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 Reihenhäuser und Doppelhaushälften prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes ausgewiesen. Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 175.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,36 und bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,3 angegeben.

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

Es wurden 211 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berechnungszeitraum 2022 mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

- Bodenwertniveau 105 - 290 €/qm, Mittel 185 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,29
- mittleres Baujahr 1971, Standardabweichung (Stabw.) 27 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 40 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 146 m<sup>2</sup>, Stabw. 38 m<sup>2</sup>
- mittlere BGF 338 m<sup>2</sup>, Stabw. 116 m<sup>2</sup>
- mittlere Grundstücksfläche 436 m<sup>2</sup>, Stabw. 335 m<sup>2</sup>

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt aufgrund der Wohn- und Bruttogrundfläche von den angegebenen Spannen nach unten ab.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf dem Grundstücksmarkt einschl. der rückläufigen konjunkturellen Entwicklung zum Stichtag, wird ein Sachwertfaktor von 1,3 bzw. ein Zuschlag von 30 % für marktgerecht erachtet:

$$180.000,- € * 1,3 = 234.000,- €$$

Insgesamt ergibt sich somit ein

<b>vorläufiger, marktangepasster Sachwert</b>	<b>gerundet</b>	<b>234.000,- €</b>
---	-----------------	--------------------

## **5.6 Vergleichswertverfahren**

### **5.6.1 Allgemeines**

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

Das Vergleichswertverfahren folgt in seinen Grundzügen dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Qualifizierung der Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts sowie die Feststellung des Wertermittlungsstichtages.

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

Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV.

### **5.6.2 vorläufiger Vergleichswert**

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Heinsberg hat für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2022 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2023 indiziert.

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

Sie gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

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

Das Normobjekt weist gemäß Grundstücksmarktbericht im Durchschnitt folgende Merkmale auf:

<b>Lage und Wert</b>	
Gemeinde	Wassenberg
Gemarkungsname	Wassenberg
Ortsteil	Wassenberg Ost "Ortsausgang Richtung Wildenrath"
Gebietsgliederung	Wassenberg
Wohnlage	einfach
Immobilienrichtwertnummer	36320
Immobilienrichtwert	2320 €/m <sup>2</sup>
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
<b>Beschreibende Merkmale (Gebäude)</b>	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus
Baujahr	1985
Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	vorhanden
<b>Beschreibende Merkmale (Grundstück)</b>	
Grundstücksgröße	160 m <sup>2</sup>
<b>Sonstige Hinweise</b>	
Mietsituation	unvermietet

Quelle: www.boris.nrw.de

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

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	14.12.2023	0,98
Baujahr	1985	1984	1,00
Wohnfläche	95 m <sup>2</sup>	96 m <sup>2</sup>	1,01
Grundstück, Baulandfläche	160 m <sup>2</sup>	228 m <sup>2</sup>	1,05
Wohnlage	einfach	einfach	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch	baujahrestypisch	1,00
Teilmarkt	Reihen- u. -Doppelhäuser	Reihen- u. -Doppelhäuser	1,00
Gebäudestandard	mittel	einfach / einfach-mittel	0,93
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus	1,03
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Keller	vorhanden	vorhanden	1,00
durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor von:			1,00
angepasster Immobilienrichtwert			2.320 €
			*
			1,00
			=
			2.310 €
<b>vorläufiger Vergleichswert</b>			96 m <sup>2</sup>
			*
			2.310 €
			=
			<b>221.726 €</b>

insgesamt rd. 221.700,- €

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

**marktangepasster vorläufiger Vergleichswert gerundet 221.700, - €**

## 6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

### 6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	234.000,00 €
vorläufiger Vergleichswert	221.700,00 €
<hr/>	
Verhältnis marktangepasster, vorläufiger Sachwert / vorläufiger Vergleichswert	1,06
Verhältnis vorläufiger Vergleichswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,95

Die obigen Relationen geben einen üblichen Bereich bei vergleichbaren Objekten wieder. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Reihenendhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird,

da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten.

Daher basiert die nachfolgende Wertableitung auf dem vorläufigen Sachwert.

**Ausgangswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 234.000.- €**

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

ImmoWertV)

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

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

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

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

Abschlag einschl. Neben- und Regiekosten für

Gebäude und Außenanlagen	geschätzt	rd.	-	20.000,- €
--------------------------	-----------	-----	---	------------

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

### **6.2.2 Wertminderung wegen Risiken für bergbaubedingte Unstetigkeiten**

Aufgrund der Bergschadensauskünfte der Bezirksregierung Arnsberg und der EBV GmbH hinsichtlich eventueller Gefahren durch Unstetigkeiten im Bereich des Vorgartens bis zur Gebäudefassade, die im Zuge der Steinkohlenabbautätigkeit entstanden sind und möglicherweise durch natürliche Einflüsse wie Erdbeben, Grundwasserschwankungen, Oberflächenwasserzuflüsse zu geringfügigen ungleichmäßigen Bodenbewegung führen könnten, würde ein verständiger Erwerber einen Risikoabschlag in Ansatz bringen wollen, der mit rd. 5 % des vorläufigen Sachwertes sachverständig geschätzt wird.

Wertminderung	5 % * 234.000,- € =	rd.	-	11.700,- €
---------------	---------------------	-----	---	------------

<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt</b>			-	<b>31.700,- €</b>
--	--	--	---	-------------------

## **6.3 Ausgangswert**

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	234.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-31.700,00 €
	<hr/>
	202.300,00 €
<b>Sachwert</b>	<b>gerundet 202.000,00 €</b>
	<hr/>

Der Verkehrswert leitet sich aus dem obigen Sachwert ab.

### **6.3 Verkehrswert**

**Der Verkehrswert** für das mit einem Reihenendhaus bebaute Grundstück,  
**Charles-Lindbergh-Str. 37 in 41849 Wassenberg,**

**mit der Katasterbezeichnung** **Stadt Wassenberg, Gemarkung Wassenberg,**  
**Flur 12, Flurstück 297**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse  
sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Reihen- und Doppelhäuser  
zum Wertermittlungsstichtag, dem 14. Dezember 2023, festgestellt mit

**202.000, - Euro**

in Worten: zweihundertzweitausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 2.100 € /m<sup>2</sup> Wohnfläche im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen im Kreis Heinsberg aus Verkäufen der Jahre 2020 - 2022 für Reihenhäuser und Doppelhaushälften gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2023 von 2.460 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche der Baujahre 1975 - 1994.)

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten incl. Deckblatt und 18 Anlagenseiten.  
Es wurde in 6 Ausfertigungen zuzüglich eines personenbezogenen Annexes und einer PDF-Version für das Gericht im Zwangsversteigungsverfahren erstellt.

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

Heinsberg, den 02. Februar 2024



Dipl. Ing. A. Fell

## 7 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, ([www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital](http://www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital))
- Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- Kleiber: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- 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.
- Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 67. Aufl. 2008
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraumiäten bei Miet – und Verkehrswertgutachten
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- Studienbriefe der HypZert GmbH, Berlin
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2023, dl-de/zero-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0) /<https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW: [www.flussgebiete.nrw.de](http://www.flussgebiete.nrw.de), [www.uvo.nrw.de](http://www.uvo.nrw.de)
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018
- Smolibowski, Meinen, Pauen, Der merkantile Minderwert, 2022

## 8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2023, 3. Entwurf für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz
- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. L S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 01.11.2020 in der zurzeit gültigen Fassung und
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2023**

## 9 Anlagen

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