

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Einfamilienwohnhaus und Scheunen
bebaute Grundstück in
52525 Waldfeucht, Löffelstraße 4

Dammers Immobilienbewertung
Bornstraße 22
D-52428 Jülich

Kontakt:
Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6
Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

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

Inhaber:
Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
Sachverständiger für Immobilienbewer-
tung GIS (Sprengnetter Akademie) und
Sachverständiger für Schäden an Ge-
bäuden und Gebäudeinstandsetzung
PersZert (TÜV)

Bankverbindung:
Sparkasse Düren
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Jülich, den 20.02.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
001 K 024/22

*Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-564*



Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes
wird zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
171.000,00 EUR

Es wurde keine Innenbesichtigung durchgeführt.

Internetversion

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Heinsberg eingesehen werden. (Tel. Nr. 02452/109-0).

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	2
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer.....	2
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	5
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
5.2	Einfamilienwohnhaus	17
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	17
5.2.2	Gebäudekonstruktion	18
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude und Raumausstattung.....	18
5.3	Scheunen.....	19
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	19
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	20
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.2	Bodenwertermittlung	21
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	21
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	22
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	22
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	23
6.3	Sachwertermittlung	24
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	24
6.3.2	Sachwertberechnung	25
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	26
6.4	Ertragswertermittlung	30
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	30
6.4.2	Ertragswertberechnung	31
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	34
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	35
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	38

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des Bewertungsobjektes:

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine fertiggestellte Bestandsimmobilie in Form eines mit einem freistehenden, ein- bis zweigeschossigen, vermutlich teilunterkellerten Einfamilienwohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Scheunen bebautes Grundstück. Es liegt im Ortskern von Waldfeucht. Die Grundstücksfläche beträgt 677 m² bei einer Tiefe von 43 m.

Die baulichen Anlagen wurden vermutlich im 19. Jahrhundert errichtet. Eine erste Eintragung in der bei der Gemeinde Waldfeucht geführten Bauakte stammt aus 1919. Das tatsächliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden. Die baulichen Anlagen wurden augenscheinlich in massiver, teilweise auch in Fachwerksbauweise errichtet. Gemäß den Angaben in der Denkmalakte wurde in den 1990er Jahren das Scheunendach sowie eine Außentüre und Fenster im Wohnhaus erneuert. Zusätzlich erfolgten Ausbesserungs- und Anstricharbeiten an der Fassade.

Der Ortstermin hat als reine Außenbesichtigung stattgefunden. Einblicke in Innenräume waren nicht möglich. Die in der Bauakte vorhandenen Pläne bilden nur Teile der baulichen Anlagen ab. Zum Standard des Innenausbaus, zu dessen Beschaffenheit und zur Raumaufteilung kann daher keine Aussage getroffen werden. Die Wohnfläche beträgt geschätzt 144 m².

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich schlecht. Der sich nordwestlich an die Bebauung anschließende Garten und der Innenhof weisen einen vernachlässigten Zustand auf.

Objektadresse:

52525 Waldfeucht, Löffelstraße 4

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Waldfeucht, Blatt 752, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Waldfeucht, Flur 11, Flurstück 122
(677 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Heinsberg
Schafhausener Straße 47
52525 Heinsberg

Eigentümer:

XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Heinsberg vom 28.09.2022, eingegangen am 08.12.2022
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	09.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	09.02.2023 in der Zeit von 10:25 bis 10:50 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Dem Sachverständigen wurde der Zugang zur Immobilie nicht ermöglicht. Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen erfasst werden.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung <ul style="list-style-type: none">– ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),– ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),– eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),– eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),– eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen und Wohnen, Kreisverwaltung Heinsberg),– eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),– eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Dezernat II - Fachbereich Bauen Gemeinde Waldfeucht),– eine Auskunft aus der Denkmalliste (Dezernat II - Fachbereich Bauen Gemeinde Waldfeucht),– eine Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation und zum Vorhandensein einer Bauakte (Dezernat II - Fachbereich Bauen Gemeinde Waldfeucht),

- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de)
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel für das Stadtgebiet Heinsberg und des Gemeindegebiets Gangelt,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemarkmale

2.1.1 Makrolage

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

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

Die Gemeinde Waldfeucht liegt im ländlichen Umfeld, am westlichen Rand des Kreises Heinsberg und verfügt über 8.998 Einwohner (Stand: 31.12.2021). Die gemeinsame Grenze mit den Niederlanden ist 10 km lang, sodass entsprechender grenzüberschreitender Waren- und Personalverkehr besteht. Sie besitzt eine vergleichsweise mäßige Infrastruktur. Es bestehen begrenzt Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund- und Sekundarschule sowie ärztliche Praxen. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die B56 und N274 (NL) sowie die Autobahnanschlüsse auf die A 46 und A 2 (NL) in ca. 11 bis 13 km Entfernung.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortskern von Waldfeucht. Waldfeucht verfügt über Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 150 m entfernt. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die Autobahnanschlüsse auf die A 46 und A 2 (NL) in ca. 12 bis 14 km Entfernung. Die nächste Bundesstraße (B221) ist ca. 9 Km entfernt.

Die Löffelstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Pflasterdecke dar und ist überwiegend von geschlossener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Sie ist Teil des denkmalgeschützten Ortskerns. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind kaum vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist eben.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

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

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

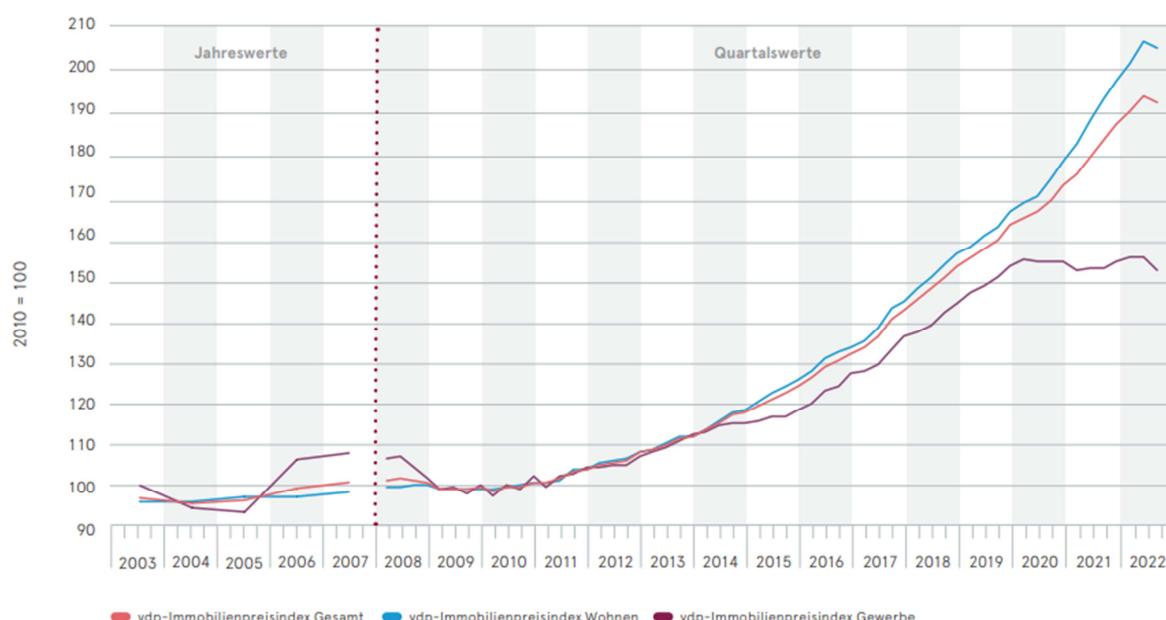
Aktuelle Markteinschätzung des Sachverständigen

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

Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q3.2022

Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete im dritten Quartal 2022 den ersten Rückgang nach elf Jahren. Zwar notierte der Index, verglichen mit dem Vorjahresquartal, noch um 4,7% über dem Vorjahreswert, gegenüber dem Vorquartal sank er aber um 1,0%. Damit finden die sich seit Monaten verschlechternden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche die aktuelle Nachrichtenlage dominieren, nun auch ihren Niederschlag im Index. Trotz der noch überraschend robusten konjunkturellen Lage im dritten Quartal mit einem leicht steigenden Bruttoinlandsprodukt beeinflussten vor allem Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, der Klimawandel und die aktuell hohe Inflation das Wirtschaftsgeschehen. Zur Bekämpfung der Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank in den letzten Monaten mehrfach die Leitzinsen, was in Verbindung mit den hohen Teuerungsralten auch die Zinsen für Immobilienkredite stark steigen ließ – auf ein Niveau, das letztmals vor zehn Jahren erreicht wurde. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien, was sich unterschiedlich auf die einzelnen Assetklassen auswirkte. Während Wohnimmobilienpreise gegenüber dem direkten Vorquartal leicht um 0,7% nachgaben, auf Jahressicht aber ein Plus von 6,1% verzeichneten, waren auf dem Gewerbeimmobilienmarkt stärkere Effekte auszumachen: Die Preise für Gewerbeimmobilien fielen gegenüber dem zweiten Quartal dieses Jahres um 2,2%, gegenüber dem dritten Quartal des Vorjahrs um 0,6%.

Jahrelanger Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt endet

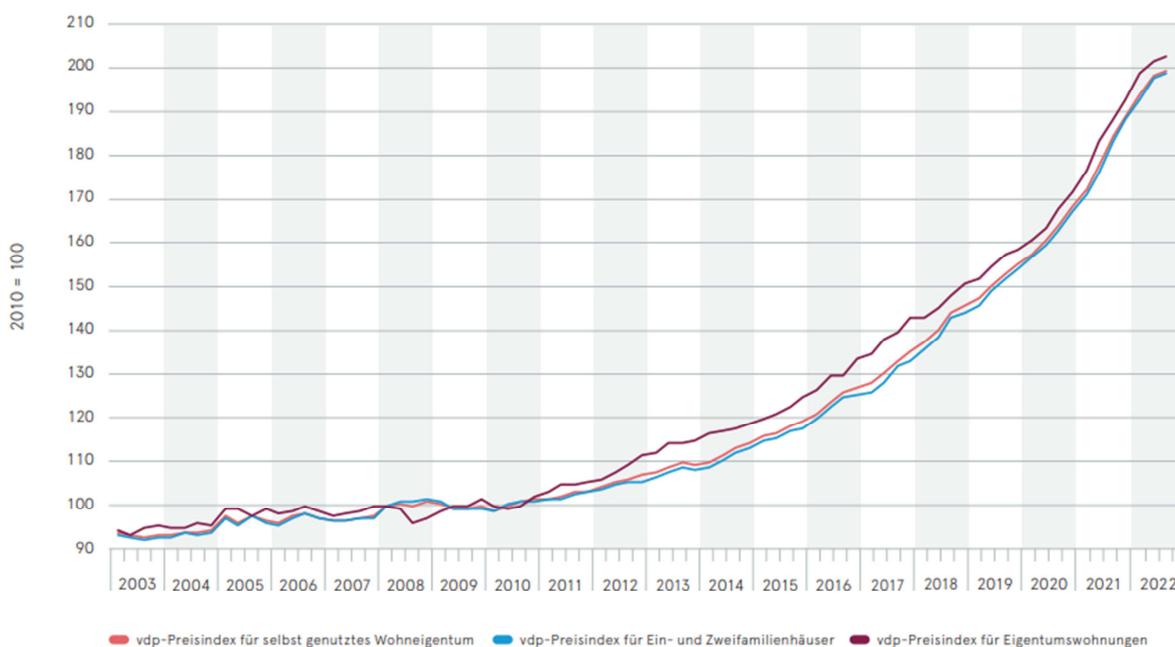


Wohnungsmarkt

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

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

Geringere Preisdynamik bei selbst genutztem Wohneigentum



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 13 m mittlere Tiefe: ca. 43 m Grundstücksgröße: 677 m ²
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Löffelstraße, rückwärtiger Zugang zu einem Weg (fußläufig nutzbar) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjährliches Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 15.02.2023. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: bergbaubedingter Tagesbruch: nein verlassene Tagesöffnungen: nein oberflächennaher Bergbau belegt: nein tagesnaher Bergbau möglich: nein Methanausgasung Punktuell: nein flächenhaft: nein Karst Erdfall: nein Subrosionssenke: nein Karstgebiet: nein Gasaustritt mit Bohrungen: nein Seismisch aktive Störung: nein Erdbebengefährdung Zone 3 Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Waldfeucht 1“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Waldfeucht 1“ ist die RWE Power AG, Köln.

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt steht augenscheinlich leer.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins vermutlich keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	<p>Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitrags- und abgabenfrei. Nach dem Kommunalabgabengesetz steht ein Straßenbaubeitrag einschließlich Säumniszuschlägen und Vollstreckungsgebühren von 6.500,-- EUR aus.</p> <p>Persönlicher Schuldner von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen ist und bleibt bei einer späteren Veräußerung grundsätzlich die Person, an den sich der Beitragsbescheid richtete (i.d.R. der Eigentümer zu diesem Zeitpunkt). Bei Bestehen einer öffentlichen Last haftet jedoch zusätzlich das Grundstück auch ohne diesbezügliche Sicherung im Grundbuch. Der jeweilige Eigentümer hat erforderlichenfalls auch die Zwangsvollstreckung zu dulden, obwohl er, weil er es erst nach Entstehen der Beitragsschuld erworben hat, nicht persönlicher Schuldner ist.</p> <p>Die aufgeführten säumigen Straßenausbaubeiträge werden in den Wertermittlungsverfahren als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass darüber hinaus in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.</p>
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/Kreisverwaltung (inkas-Portal/bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Waldfeucht. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/Kreisverwaltung enthält das Baulistenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes unteren Denkmalbehörde ist das gesamte Bewertungsobjekt unter Denkmalschutz gestellt. Zudem befindet sich das Bewertungsgrundstück innerhalb der Denkmalbereichs- und Gestaltungssatzung „Historischer Ortskern Waldfeucht“. Der auf der Ostseite des Bewertungsgrundstücks befindliche Weg, gehört zu dem als Bodendenkmal eingetragenen Wall.
Bewertung der Eintragung:	<p>Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums. Den rechtlichen Rahmen bildet das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG). Dieses begründet eine Erhaltungs- und Nutzungspflicht des Denkmals. Für die Denkmaleigenschaft ist es unerheblich, ob es sich subjektiv um ein schönes, erhaltenswertes Gebäude handelt. Vielmehr geht es darum, dass es sich beim Denkmal um bestimmte Sachen, Mehrheiten und Teilen dieser handelt, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht.</p> <p>Zwar ist durchaus denkbar, dass sich der Denkmalschutz wertsteigernd oder wertneutral auswirken kann, überwiegend wird die Unterschutzstellung jedoch am Markt als wertmindernd eingeschätzt. Wertbeeinflussend sind insbesondere das Instandhaltung- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot. Diese Gebote finden die Grenze in ihrer Zumutbarkeit für den Eigentümer. Die Eintragung bewirkt zwar grundsätzlich keine enteignende Maßnahme, kann aber im Einzelfall bedingt enteignende Wirkung haben. Eine Überschreitung der - allerdings nicht konkret definierten - Zumutbarkeitsgrenze löst eine Entschädigungspflicht aus. Auch ohne das Überschreiten dieser Enteignungsschwelle können die denkmalschutzrechtlichen Bindungen für den Eigentümer erheblich sein, sodass er unter Umständen mit Auswirkungen in Bezug auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen, einem gesteigerten Unterhaltungsaufwand, der behördlichen Auferlegung von Erhaltungsmaßnahmen sowie kostspieligen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen von Außenanlagen zu rechnen hat. Mit einer Unterschutzstellung geht nicht zwangsläufig eine Wertminderung oder Werterhöhung eines Grundstücks einher, vielmehr müssen Vor- und Nachteile entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgewogen werden. Als wertsteigernd sind vor allem steuerliche Vorteile für den Eigentümer zu nennen.</p>

Zwar ist vorliegend das gesamte Bewertungsobjekt denkmalgeschützt, allerdings sind in Bezug auf das Innere der Gebäude keine besonders erhaltungswürdigen Bauausführungen beschrieben, die unter denkmalschutztechnischer Sicht besondere Auflagen bei Instandsetzungen oder Modernisierungen bedingen. Vielmehr geht es um die Erhaltung der gegebenen Baukörper und deren äußerliche Gestaltung. Die Fassade stellt sich gemischt dar (Putz, Sichtmauerwerk, Fachwerk). Die Eindeckung der Satteldächer entspricht nur teilweise den Auflagen der Denkmalbereichssatzung. Die Dachform ist einfach. Die vom Denkmalschutz betroffene Außenhülle der Gebäude macht rund 50 % des Gesamtbaus aus, der denkmalbedingte Mehraufwand wird mit 30 % eingeschätzt. Die Instandhaltungskosten werden somit mit einer 15 %-igen Erhöhung kalkuliert.

Neben diesem kostentechnischen Einfluss können negative Auswirkungen durch den Denkmalschutz in Form einer dauerhaft unwirtschaftlichen Grundrissgestaltung, erhöhten Energiekosten, Abbruch- und Rückbauverboten, Verfügungs- und Nutzungsbeschränkungen oder einer Nichtausnutzung der ansonsten zulässigen Bebaubarkeit des Grundstücks gegeben sein. Positiv könnten sich mögliche Zuschüsse, ein besonderes Ambiente oder die Befreiung von baurechtlichen Auflagen (z.B. ENEV) auswirken.

Das Bewertungsgrundstück ist baulich nicht unterausgenutzt. Die Zufahrt zum Innenhof liegt an einer Grundstücksgrenze, die Baukörper lassen – soweit von außen erkennbar – eine übliche Nutzung zu. Die im Haupthaus vermutlich vorhandene Wohnfläche ist ausreichend groß. Nebengebäude wie die vorhandene Scheune sind in der Lage üblich. Ob die Gebäudefassaden einen ausreichenden Wärmeschutz sichern, konnte nicht ermittelt werden. Ein über die erhöhten Instandhaltungskosten hinausgehender Wertnachteil wird vorliegend nicht gesehen.

Werterhöhend kann sich eine steuerliche Begünstigung auch im Falle der Eigennutzung auswirken. Im Gegensatz zu einem eigengenutzten Nicht-Baudenkmal ist auch ein eigengenutztes Baudenkmal steuerlich begünstigt (§ 10f EStG). Es kommt ein Sonderausgabenkostenabzug für Herstellungs- und Erhaltungskosten von bis zu 9 % pro Kalenderjahr für 10 Jahre in Betracht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass lediglich bescheinigungsfähige (also für die Erhaltung und Nutzung des Denkmals erforderliche Baumaßnahmen) steuerlich gefördert werden. Um einen solchen Steuervorteil quantifizieren zu können, ist auf den gewöhnlichen Steuersatz des objektspezifischen Immobilienteilmarktes abzustellen.

Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden an der Gebäudeaußenhülle auf, die zeitnah zu beheben und als bescheinigungsfähige Baumaßnahme einzustufen sind. Der gewöhnliche Steuersatz des vorliegenden objektspezifischen Immobilienteilmarktes (Wohnhaus mit Nebengebäuden, Eigennutzungsobjekt, niedriges Preissegment) wird mit 30 % angesetzt.

Der Wertefluss (Vor- und Nachteile) wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.

Bauordnungsrecht:

Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor.

Die Bauakte enthält unter anderem den Bauschein mit Skizzen und Grundrissen, zu den Bauvorhaben „Zeichnung für eine neue Scheune eines Kuhstalles einer Waschküche und eines Kellers zu Waldfeucht“ aus 1919.

Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit konnten durch den Sachverständigen nicht geprüft werden. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.

Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.

In der dem südlichen Nachbargrundstück (Flurstück 120) zugewandten Außenwand befinden sich drei Fensteröffnungen, welche wegen der Nähe zur Grundstücksgrenze bauordnungsrechtlich grundsätzlich so nicht zulässig sind. Eine entsprechende legitimierende Baulast zugunsten des Bewertungsgrundstücks und zulasten des benachbarten Grundstücks ist nicht im Baulistenverzeichnis eingetragen. Auch wenn unterstellt werden kann, dass dieser Umstand den Nachbarn bekannt ist, ist nicht auszuschließen, dass hierzu in Zukunft (Rechts)Streitigkeiten entstehen. In diesem Zusammenhang kann es dazu kommen, dass ein Verschluss der Fensteröffnungen (z.B. durch Zumauern) erwirkt wird. Inwieweit sich hierdurch ggf. Nachteile für die Nutzung der hinter diesen Fenstern liegenden Räumlichkeiten ergeben, kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und fehlender Pläne nicht ermittelt werden. Diese Wertermittlung enthält ausdrücklich keinen Wertabschlag für ein solches Risiko und ist ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung bei einem etwaigen Gebot zu berücksichtigen.

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbucheintrag vom 06.12.2022 vor. Hiernach besteht im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Waldfeucht, Blatt 752 folgende das Bewertungsgrundstück begünstigende Eintragungen:

- „*Dachwasserableitungsrecht an dem Grundstück Flur 11 Nr. 120 eingetragen in Waldfeucht Blatt 0215 Abt. II Nr. 1.*“

In Abteilung II selbigen Grundbuchs bestehen folgende das Bewertungsgrundstück belastende Eintragungen:

- „*Erwerbsvormerkung bezüglich eines ½ Anteils – auf die Lebensdauer des Berechtigten beschränkt – für XXX. Bezug: Bewilligung vom 17. Dezember 2003 (Notar Peter Pana in Heinsberg-Randerath, UR.Nr. 894/2003). Eingetragen am 10. März 2004.*“
- „*Nießbrauch – aufschiebend bedingt – für XXX. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes des Berechtigten. Bezug: Bewilligung 17. Dezember 2003 (Notar Peter Pana in Heinsberg-Randerath, UR.Nr. 894/2003). Eingetragen am 10. März 2004.*“
- „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Heinsberg, 1 K 24/22). Eingetragen am 29.09.2022.*“

Bewertung der Eintragungen:

Der sogenannte Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis weist auf eine begünstigende Eintragung in Abteilung II im Grundbuch des Nachbargrundstücks hin. Mit dieser Eintragung wird die im Luftraum über dem Nachbargrundstück befindliche Regenrinne und das zugehörige Fallrohr legitimiert. Sie gewährt einen dauerhaften Bestandsschutz. Ein Werteinfluss ist dieser Eintragung nicht beizumessen.

Ein etwaiger Werteinfluss der im in der Abteilung II des Grundbuchs von Waldfeucht, Blatt 752 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.

Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Altlasten:

Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachterauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Einfamilienwohnhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:

1-2 Vollgeschosse
teilunterkellert
nicht ausgebautes Dachgeschoss
272 m² Bruttogrundfläche (BGF)
Baujahr 19. Jahrhundert
144 m² Wohnfläche (Schätzung/ Ableitung aus der BGF mittels Umrechnungsfaktoren)

Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr (nach Auskunft der Gemeinde):

in den 1990er Jahren

- Erneuerung von Fenstern und Außentüren
- Instandsetzung und Anstrich von Fassadenteilen

Energieeffizienz:

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.

Hinweis zum Energieausweis:

Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.

Bau- und Unterhaltungszustand,
Schäden und Mängel:

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem äußereren Anschein nach zu urteilen schlecht. Es wurden während der Ortsbesichtigung Beschädigungen bzw. Fehlstellen an der Fassade festgestellt. Dass darüber hinaus Bauschäden und -mängel vorhanden sind, kann nicht ausgeschlossen werden.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

massiv

Wände:

Kellerwände und aufgehende Geschosse vermutlich in Ziegelsteinmauerwerk oder Fachwerk

Geschossdecken:

Kellerdecke vermutlich als Gewölbedecke
sonst vermutlich Holzbalkendecken

Treppen:

nicht erkennbar

Dach:

Satteldach als Holzkonstruktion
Dacheindeckung aus einem Betondachstein
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

werthaltige einzelne Bauteile:

Hausanschlüsse

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und
sonstige technische Installation:

nicht erkennbar

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude und Raumausstattung

Informationen zu Nutzungseinheiten, Raumaufteilungen und Raumausstattungen liegen aufgrund der spärlichen Informationen in der Bauakte und der fehlenden Innenbesichtigung nicht vor. Von der Straße aus war keine Einsicht in die Innenräume des Erdgeschosses möglich. Die Fenster und Haustüre auf der straßenzugewandten Seite sind aus Kunststoff mit einer Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt.

5.3 Scheunen

Kenndaten:	ein Vollgeschoss vermutlich nicht unterkellert 153 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr um 1919 Nutzfläche rund 23 m ² (Schätzung/ Ableitung aus der BGF mittels Umrechnungsfaktoren)
Wände:	vermutlich in Ziegelsteinmauerwerk
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel (aus den 1990er Jahren) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Türen/Tore/Fenster, Bodenbelag, werthaltige einzelne Bauteile:	nicht erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist dem äußeren Anschein nach zu urteilen durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel an den von außen sichtbaren Bauteilen festgestellt. Dass tatsächlich Bauschäden oder -mängel vorhanden sind, kann nicht ausgeschlossen werden.
Nutzungspotenzial:	vermutlich Abstellflächen

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die seitliche Zufahrt zum Innenhof ist durch ein doppelflügiges Metalltor eingefriedet. Der Innenhof ist wild bewachsen. Hier befindet sich ein abbruchreifer Unterstand. Der Garten westlich der Scheune ist über einen öffentlichen Fußweg erreichbar und eingefriedet. Auch dieser Grundstücksteil ist wild bewachsen. Am Grundstücksende ist ein kleines Gewächshaus errichtet (teilweise beschädigt).

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Scheunen bebaut, welches zuletzt tatsächlich eigengenutzt wurde. Aufgrund des Zuschnitts, und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind oder bei einem Liquidationsobjekt mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen ist.

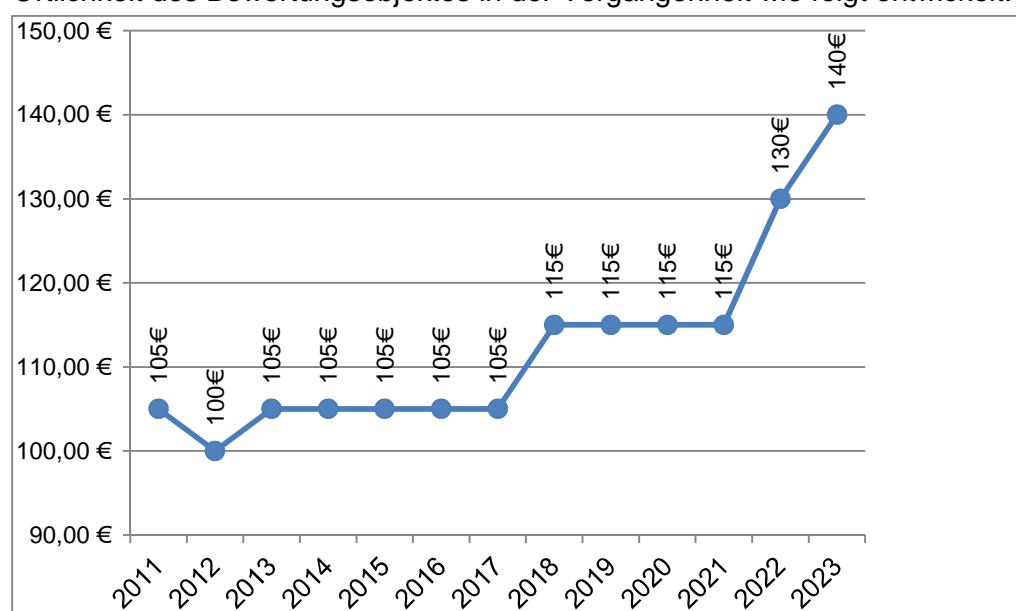
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert für Wohnbauflächen beträgt 140,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023 Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Waldfeucht
Ortsteil	Waldfeucht
Bodenrichtwertnummer	32001
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

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



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der Nutzung	= M (gemischte Baufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	= II
Grundstückstiefe	= 43 m
Grundstücksfläche	= 677 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstückes erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2). Vorderlandflächen werden mit dem aktuellen, zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert bewertet. Eine zusätzliche Stichtagsanpassung ist aufgrund der Aktualität des Bodenrichtwerts nicht erforderlich. Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 140,-- EUR/m²)				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	09.02.2023	×	1,00
Art der Nutzung	MD	M	×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	140,00 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			=	0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	140,00 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 140,00 EUR/m ²
Fläche	× 577 m ²
b/a-freier Bodenwert	= 80.780,00 EUR
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 80.780,00 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 21,00 EUR/m ²
Fläche	× 100 m ²
b/a-freier Bodenwert Hinterland	= 2.100,00 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Scheunen
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	272,00 m ²	153,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.02.2023 (2010 = 100)	175,50	175,50
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	550,00 EUR/m ² BGF	274,00 EUR/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	965,25 EUR/m ² BGF	480,87 EUR/m ² BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
Normgebäude	262.548,00 €	73.573,11 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	30 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre	15 Jahre
prozentual	75,00 %	50,00 %
Betrag	196.911,00 EUR	36.786,56 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
bauliche Anlagen (Normgebäude)	65.637,00 EUR	36.786,55 EUR
werthaltige einzelne Bauteile	2.193,75 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	67.830,75 EUR	36.786,55 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		104.617,30 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbegingt 8 %)	+ 8.369,38 EUR	
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 112.986,68 EUR	
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 80.780,00 EUR	
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 193.766,68 EUR	
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 1,10	
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 213.143,35 EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 6.701,80 EUR	
- Bauschäden und -mängel	- 30.000,00 EUR	
- Bodenwert Hinterland	+ 2.100,00 EUR	
- säumiger Straßenausbaubeitrag	- 6.500,00 EUR	
- Werteinfluss Denkmalschutz	- 1.260,32 EUR	
Sachwert des Grundstücks	= 170.781,23 EUR	
	rd. 171.000,00 EUR	

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen soweit möglich auf Grundlage des erfolgten Aufmaßes während der Ortsbesichtigung durchgeführt. Ergänzend wurde geeignetes Karten- und Luftbildmaterial sowie der Gebäudeeinmessungsriß herangezogen. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 - 1:2005-02, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren (Einfamilienwohnhaus) bzw. 30 Jahren (Scheunen) angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit teilweise modernisiert bzw. werden in der vorliegenden Wertermittlung Instandsetzungsarbeiten unterstellt (Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen). Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu folgenden Kenndaten:

tatsächliches Baujahr	19. Jahrhundert
Alter am Wertermittlungsstichtag	> 100 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktive wirtschaftliche RND	20 Jahre

Den Scheunen wird aufgrund der erfolgten Modernisierungsarbeiten am Dach eine wirtschaftliche RND von 15 Jahren beigemessen.

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	2.193,75 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
doppelflügeliges Metalltor	667,03 EUR
Grenzmauer an der nordöstlichen Grundstücksgrenze	1.000,55 EUR
Summe	1.667,58 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung, die auf durchgeföhrten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert in unterschiedliche Bodenwertniveaus. Sachwertfaktoren für denkmalgeschützte Objekte werden nicht separat veröffentlicht.

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden und Mängel berücksichtigt. Zusätzlich wird an dieser Stelle der Bodenwert des Hinterlandes, der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen, die säumigen Straßenausbaubeuräge und der Werteinfluss des Denkmalschutzes berücksichtigt.

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Instandsetzung Fassade Einfamilienwohnhaus	- 20.000,00 EUR
Rück-/ Freischnitt Innenhof und Garten, Abbrucharbeiten	- 10.000,00 EUR
Unterstand/ Gewächshaus	
Summe	- 30.000,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

Modellbedingt wird der Bodenwertanteil des Hinterlandes an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 6.2.4).

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener

baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen: 1.667,58 EUR

pauschaler Ansatz: 8.369,38 EUR

Differenz: - 6.701,80 EUR

d) Straßenbaubeurtrag nach KAG

Es stehen Straßenausbauträge und Säumniszuschläge gegenüber der Gemeinde Waldfeucht aus (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 4 - beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand). Sie belaufen sich auf 6.500,-- EUR.

e) Werteinfluss Denkmalschutz

Der Denkmalschutz bedingt vorliegend erhöhte Instandhaltungskosten (Wertnachteil) und Steuervergünstigungen (Wertvorteil). Entsprechend der Erläuterungen im Abschnitt 4 – Denkmalschutz ergeben sich folgende Zu- und Abschläge:

- erhöhte Instandhaltungskosten	
betroffener Gebäudeanteil Wohnhaus	50 %
Kostenerhöhung	30 %
kapitalisierte Instandhaltungsmehrkosten	- 6.161,36 EUR
- steuerliche Vergünstigungen	
bescheinigungsfähige Baumaßnahmen	20.000,-- EUR
Sonderausgabenabzug	9 % über 10 Jahre
objektspezifischer Steuersatz	30 %
Steuervorteil	4.901,04 EUR

Summe: 4.901,04 EUR - 6.161,36 EUR = - 1.260,32

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			monatlich (EUR)	jährlich (EUR)	
Einfamilienwohnhaus	Wohnen	144,00	5,50	792,00	9.504,00
Scheunen	Lagerfläche	138,00	2,00	276,00	3.312,00
Die baulichen Anlagen stehen augenscheinlich leer. Eine tatsächliche Miete existiert nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).					
jährlicher Rohertrag					12.816,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,47 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)				–	3.392,40 EUR
jährlicher Reinertrag				=	9.423,60 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag				–	1.454,04 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen				=	7.969,56 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,80 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 19 Jahre Restnutzungsdauer			×		15,972
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen			=		127.289,81 EUR
Bodenwert			+		80.780,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks			=		208.069,81 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
- Bauschäden und -mängel			–		30.000,00 EUR
- Bodenwert Hinterland			+		2.100,00 EUR
- säumiger Straßenausbaubeurtrag			–		6.500,00 EUR
- Werteinfluss Denkmalschutz			–		1.260,32 EUR
Ertragswert des Grundstücks			=		172.409,49 EUR
			rd.		172.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage von Umrechnungskoeffizienten im Verhältnis Wohnfläche zur Brutto-Grundfläche durchgeführt. Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die Gemeinde Waldfeucht veröffentlicht keinen eigenen Mietspiegel.

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Heinsberg gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse bis 1975, bei einer Wohnfläche um 100 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete von 5,00 bis 6,00 EUR/m² an.

Der Mietspiegel 2019 der Gemeinde Gangelt gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- in Gebäuden der Baujahrklasse bis 1969: 3,70 bis 5,80 EUR/m²
- in Gebäuden der Baujahrklasse 1970 - 1979: 4,30 bis 5,90 EUR/m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für das Gemeindegebiet Waldfeucht von 6,00 EUR/m² bei einer Spanne von 6,00 bis 8,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung von > 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 2,5 von 5) eingestuft.

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

Einfamilienwohnhaus: 5,50 EUR/m² Wohnfläche

Abstellflächen in Scheunen: 2,00 EUR/m² Nutzfläche

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	3,00 % des Rohertrags (Scheunen)	
	344,00 EUR/Wohnung	(3,46 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Wohnfläche	
	4,50 EUR/m ² Nutzfläche	(20,01 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		(3,00 % vom Rohertrag)
Summe		26,47 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für freistehende Einfamilienwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,0 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 %. Aktuelle Auswertungen Kauffällen aus dem Jahr 2022 seitens des zuständigen Gutachterausschusses zeigen vergleichbare Liegenschaftszinssätze über alle Nutzungsarten. Zu Lagernutzungen denkmalgeschützten Objekten werden keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der kurzen RND, der Nutzungsart und Objektgröße wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,80 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 171.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 172.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Scheunen bebaute Grundstück in 52525 Waldfeucht, Löffelstraße 4

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.	
Waldfeucht	752	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Waldfeucht	11	122	677 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

171.000,00 EUR

in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 20.02.2023

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

BNatSchG:

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

BauO NRW:

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

BoSoG:

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

BBodSchG

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

EGBGB:

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

LPIG:

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

GEG

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

ImmoWertV:

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

KAGB:

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

KWG:

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

PfandBG:

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

WertR:

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

WEG

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

WoFG:

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

WoBindG:

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

ZVG:

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

DIN 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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