

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. 2023-38
16. Dezember 2023,
geänderte Version vom 29. Januar 2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus
mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück,
Luisenstraße 8 in 52525 Heinsberg-Karken,
Gemarkung Karken, Flur 25, Flurstück 372



Wertermittlungsstichtag:	08. Dezember 2023
Verkehrswert:	210.000,- Euro
Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg
Aktenzeichen:	001 K 024 / 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	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Örtliche Gegebenheiten.....	11
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	11
2.2.2	Altlasten.....	12
2.2.3	Bergbau	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation	12
2.3.1.1	Grundbuch.....	12
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten.....	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	13
2.3.1.4	Öffentliche Förderung.....	13
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	13
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	14
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	15
2.3.3.6	Überschwemmgebiet.....	15
2.3.3.7	Sanierungsverfahren /Gestaltungssatzung.....	15
2.3.3.8	Bauordnungsrecht	15
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand.....	16
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Allgemeines.....	16
3.2	Gebäudekonzeption	17
3.3	Baubeschreibung.....	19
3.4	Außenanlagen	23
3.5	Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau.....	23
3.6	Zubehör	24
3.7	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	24
4	Allgemeinbeurteilung	26

5	Verkehrswertermittlung	27
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	27
5.2	Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV).....	28
5.3	Bodenwert	30
5.4	Übersicht Gebäudedaten.....	31
5.5	Sachwertverfahren	32
5.5.1	Allgemeines	32
5.5.2	vorläufiger Sachwert.....	32
5.5.2.1	Gebäudewert Wohnhaus (Vorderhaus und Anbau, LP Nr. 1).....	32
5.5.2.2	Gebäudewert Nebengebäude (Hofüberdachung, Garage, Geräteschuppen LP Nr. 2)	33
5.5.3	Außenanlagen	34
5.5.4	vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	34
5.5.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	35
5.6	Vergleichswertverfahren.....	35
5.6.1	Allgemeines	35
5.6.2	vorläufiger Vergleichswert	36
6	Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts.....	37
6.1	Gegenüberstellung der Wertansätze	37
6.2	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 8 (2) ImmoWertV) / Markanpassung	38
6.3	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)....	38
6.3.1	Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis	38
6.3.2	Wertminderung wegen Nachlegalisierungsbedarf	39
6.4	Verkehrswert	40
7	Literatur- / Datenverzeichnis	41
8	Rechtsgrundlagen	41
9	Anlagen.....	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	001 K 024/23
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 02.11.2023
Wertermittlungsstichtag:	08. 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:	08. Dezember 2023 (14.00 Uhr bis 15.50 Uhr)
Teilnehmer:	der Eigentümer, Vertreter des Eigentümers, die 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

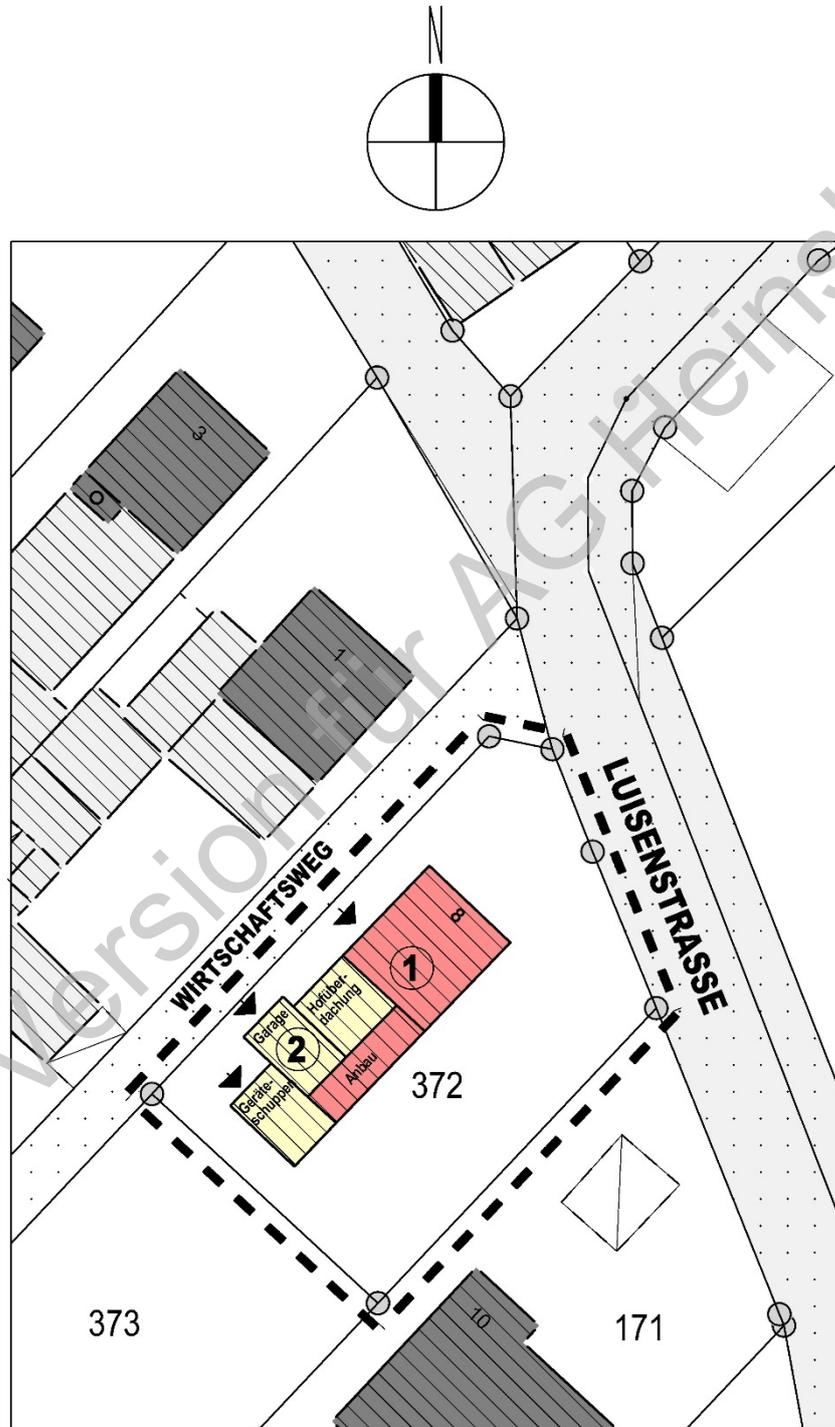
Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Karken
Flur:	25
Flurstück:	372
Größe:	652 m ²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Karken
Blatt:	4066
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Luisenstr. 8

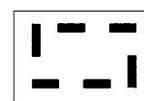
1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



**Wohnhaus
mit Anbau**



**Neben-
gebäude**



**Bewertungs-
grundstück**

1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem massiv errichteten, freistehenden, eingeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Teilunterkellerung, einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau sowie angebauten Nebengebäuden

Objekt (Lageplan Nr. 1-2):

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	1952 (ältestes Gebäude)
Vermietungssituation:	Leerstand
Wohnfläche:	ca. 114 m ²
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	184 m ² (Wohnhaus / Anbau), 63 m ² (Nebengebäude)

1.6 Besonderheiten

Aktuelle Einflüsse auf den Grundstücksmarkt

Es sei darauf verwiesen, dass der Grundstücksmarkt derzeit durch das aktuelle Weltgeschehen (Ukraine-Krieg, Corona-Pandemie, etc.) und durch die damit einhergehenden veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt ist. Zu diesen zählen mitunter die gestiegenen Bauzinsen, die Steigerungen der Bau- und Energiekosten, Materialengpässe 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.

Zuwegung über Wirtschaftsweg

Das Wohnhaus sowie die Nebengebäude werden über einen an das Grundstück grenzenden Wirtschaftsweg wegetechnisch erschlossen. Dieser ist rechtlich nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet und nur für die Landwirtschaft zu nutzbar.

Da eine Baugenehmigung für die Nutzung der Gebäude, insbesondere der Nebengebäude als Garage bzw. Geräteschuppen vorliegt, wird in diesem Berechnungsgang davon ausgegangen, dass Bestandsschutz besteht und eine Befahrung über den Wirtschaftsweg weiterhin möglich sein wird.

Jedoch muss ein verständiger Erwerber davon ausgehen, dass bei künftigen Bebauungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen eine Erschließung über die Luisenstraße herzustellen ist.

Einsichtigkeit / Heizung

Zum Stichtag war keine Stromleistung im Gebäude vorhanden, so dass elektrische Rollläden nicht gängig waren und die Räume mangels Beleuchtung nicht überall vollumfänglich besichtigt werden konnten. Folglich war auch die Heizungsanlage nicht in Funktion.

Es werden durchschnittliche Verhältnisse ohne weitere Mängel u. Schäden unterstellt

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 08.12.2023
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt, vom 02.11.2023
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heinsberg vom 14.11.2023
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 14.11.2023 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 17.11.2023
7. Auskunft der RWE über Bergschadensgefährdung vom 21.11.2023
8. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Heinsberg vom 15.11.2023
9. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Heinsberg vom 21.11.2023
10. Bauaktenrecherche und Unterlagenbeschaffung im Archiv der Stadt Heinsberg vom 22.11.2023
11. Fördermittelauskunft der Stadt Heinsberg vom 14.11.2023
12. Mietspiegel der Stadt Heinsberg, aktuell veröffentlichter Stand vom 01.01.2022
13. Tel. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vom 13.12.2023
14. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
15. Bodenrichtwerte 2023, Onlineauskunft: www.borisplus.nrw.de
16. Auskünfte des Eigentümers
17. 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: www.tim-online.de)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Der zu bewertender Grundbesitz befindet sich in der Ortschaft Karken, einem Ortsteil der Kreisstadt Heinsberg, die im westlichsten Landkreis Nordrhein-Westfalens gelegen ist.

Es handelt sich um ein langgestrecktes Straßendorf, das sich nordöstlich des Flusslaufs der Rur erstreckt und unmittelbar an die Niederlande angrenzt.

Der Ortsteil zählt ca. 3.600 Einwohner und wird durch einen ländlichen Charakter geprägt. Er verfügt selbst über Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wie Kindergarten, Grundschule, eine medizinische Versorgung, Sportanlagen, Gastronomieeinrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs und wird durch ein aktives Vereinsleben gekennzeichnet.

Die nahe gelegene Stadt Heinsberg ist durch einen mittelständischen Charakter geprägt und verfügt über alle wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie medizinische Versorgung u.a. mit einem Krankenhaus und verschiedenen Facharztpraxen.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Mönchengladbach, Aachen und Roermond.

Verkehrstechnisch ist das Bewertungsobjekt an regionale Ballungszentren durch Land- und Bundesstraßen sowie über den öffentlichen Personennahverkehr (Bus) angeschlossen.

Bevölkerungsstruktur
und Strukturdaten:

Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Heinsberg beträgt ca. 43.500 Einwohner und setzt sich aus etwa 51 % weibliche und 15 % nichtdeutsche Bürger zusammen.

Die Altersgruppen gliedern sich in 17% unter 18-jährige, 61 % 18 bis 65-jährige und 22 % über 65-jährige Personen.

Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Heinsberg wird mit einem Bevölkerungsrückgang bis 2040 von ca. - 1 % gegenüber 2018 gerechnet, was leicht unter dem Landesdurchschnitt liegt. Hierbei wird mit einem Anstieg insbesondere bei den älteren Bürgern über 65 Jahren gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis 65 Jahre entsprechend, stark rückläufig dargestellt wird.

(Quelle: IT NRW Landesdatenbank, Stand 17.11.2023)

Der Kaufkraft-Index für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) wird veröffentlicht mit:

93,4 (Stadt Heinsberg) / 93,4 (Kreis Heinsberg), d.h. dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 7 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt und damit Kaufkraft an das Umland verliert.

Die Einzelhandelszentralität beträgt 124 (Stadt Heinsberg) / 97,7 (Kreis Heinsberg), d.h. es findet ein deutlicher Kaufkraftzufluss statt; es wird in dieser Region ca. 24 % mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt.

(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2023)

Mikrolage:

Das zu bewertende, bebaute Grundstück ist am südlichen Ortsrand unmittelbar angrenzend an die freie Feldflur, an der „Luisenstraße“ im nahen Kreuzungsbereich zur Straße „Am Pförtchen“ und an einem nordwestlich angrenzenden Wirtschaftsweg gelegen.

Die Luisenstraße als einfache asphaltierte zweispurige Fahrbahn ohne seitliche Gehwege ausgebildet und verfügt über einfache Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen.

Der angrenzende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg ist im Bereich des Bewertungsobjekts einspurig mit Asphaltdecke ausgebildet. Er besitzt keine Wendemöglichkeit und ist im weiteren Verlauf als grüner Wirtschaftsweg erstellt.

Das Gebiet um das Bewertungsobjekt besitzt eine gewachsene Dorfgemeinschaftsstruktur und dient überwiegend der wohnwirtschaftlichen sowie teilweise der landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung.

In der direkten Nachbarschaft befindet sich ein Friseurgeschäft sowie eine Pferdehaltung.

In der näheren Umgebung herrscht eine ein- bis zweigeschossige überwiegend offene Bebauung aus unterschiedlichen, meist Nachkriegsbaujahren vor. In weiterer Umgebung des zu bewertenden Grundbesitzes sind Wohnbebauungen, vereinzelte Geschosswohnungsbauten, sowie landwirtschaftliche Hofstellen vorzufinden. Weiterhin sind hier in Mischgebietsstrukturen verschiedene Gewerbe- und

Handwerksunternehmen, Dienstleistungs- sowie Gastronomiebetriebe, Tankstelle, Discounter etc. angesiedelt.

Entfernungen:	Kindergarten	ca.	1,5 km	
	Grundschule	ca.	3 km	
	Weiterführende Schulen	ca.	5 km	Realschule Heinsberg
				Kreisgymnasium Heinsberg
		ca.	5 km	Förderschule Oberbruch
			Gesamtschule Oberbruch	
	Sportanlagen:	ca.	1 km	(Sportplatz, Tennisplatz)
	Hallenbad:	ca.	5 km	Heinsberg / Wassenberg
	Freibad:	ca.	3 km	Kirchhoven
	Einkaufsmöglichkeiten:	ca.	1 km	Discounter
		ca.	5 km	Kreisstadt Heinsberg
		ca.	7 km	Wassenberg
		ca.	14 km	Roermond (NL)
		ca.	15 km	Geilenkirchen
		ca.	13 km	Hückelhoven
ca.		19 km	Erkelenz	
ca.		30 km	Mönchengladbach	
ca.	40 km	Aachen		
ca.	60 km	Düsseldorf		

Verkehrsverbindungen:	ÖPNV:			
	Bushaltestelle:	ca.	400 m (Verbindungen Erkelenz-Heinsberg- Wassenberg)	
	Bahnhof:	ca.	16 km	Bahnhof Geilenkirchen - Lindern (Fernstrecke Aachen-Mönchengladbach- Düsseldorf)
		ca.	4 km	Bahnhof Heinsberg (Heinsberg- Lindern Bhf.)
Flughafen:	ca.	62 km	(Düsseldorf)	

Individualverkehr: Anschluss an das regionale und überregionale Verkehrsnetz durch die Landstraße L 230, in 150 m Entfernung bzw. an die Autobahnanschlussstelle A 46 (Düsseldorf / Heinsberg) in 9 km sowie die Anschlussstelle Roermond, NL an die A 73 (Venlo / Beek) in ca. 13 km.

Immissionen: Gemäß Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>) sind keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm angegeben. Jedoch kann aufgrund der landwirtschaftlichen Umgebungs Nutzungen hieraus mit typischen Geruchs- und Lärmbelastungen zu rechnen sein.

Gewerbelage: nicht gegeben

Geschäftslage: nicht gegeben

Wohnlage: Im Wesentlichen mittlere Wohnlage im offen bebauten Wohngebiet

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art: Reihengrundstück mit Ecklage zu einem Wirtschaftsweg

Zuschnitt: leicht unregelmäßig, trapezförmig

Grundstücksbreite: ca. 20,5 m

Grundstückstiefe: ca. 32 m i.M.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: öffentlicher Kanalanschluss, Wasser, Strom

Versickerung: Eine genehmigte Versickerungsanlage für die Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht vorhanden. Es wird unterstellt, dass die Regenentwässerung beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal erfolgt.

Topographie: Die Grundstücksoberfläche ist als überwiegend eben, bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 33 m ü. NHN, zu bezeichnen. Die OK Fertigfußboden des Vorderhauses ist ca. 60 cm über dem Geländeniveau gelegen.

Grundwasserstand: Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg bei ca. 30,5 m über NHN und somit rd. 2,5 m unter Geländeoberkante, womit der Flurabstand ist als gering zu bezeichnen ist.

Tatsächliche, wertrelevante Nutzung: Wohnbauland,

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 „Heinsberg“ liegen würde.

Sie erläutert weiterhin, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert sei.

In den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, sei mit bergbaulichen Tätigkeiten nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mehr zu rechnen.

Allerdings läge das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau.

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen sei ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen seien Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen könnten.

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

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

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 22.08.2023 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. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,
Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, Abt. 1 K 24/23).
Eingetragen am 22.08.2023
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

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen oder wertrelevante Grenzgemeinsamkeiten ersichtlich oder bekannt.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Vertragliche Rechte wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.
Das Objekt wurde eigen genutzt, war zum Stichtag nicht dauerhaft bewohnt.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

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

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg besteht im Bereich des zu bewertenden Grundbesitzes keine Eintragung als Bau-, Boden oder Naturdenkmal.

2.3.3.2 Baulasten

Die Bauaufsicht der Stadt Heinsberg hat bescheinigt, dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.
Ebenso bestehen keine begünstigenden Baulasten.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Heinsberg ist das Gebiet im planungsrechtlichen Innenbereich sowie innerhalb der Ortslagensatzung von Heinsberg-Karken gelegen und nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach der Eigenart der Umgebung ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet zu behandeln.

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

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich gemäß Auskunft des Planungsamtes der Stadt Heinsberg nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet gelegen.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg befindet sich das Grundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Überschwemmgebiet

Die Bewertungsfläche befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg 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 bei der Stadt Heinsberg eingesehen werden. Demnach sind folgende, wesentliche Baumaßnahmen aktenkundig:

- 11.12.1950: Bauschein für die Errichtung eines Wohnhauses (Doppelhaushälfte) mit Stall
- 22.10.1952: Rohbauabnahmeschein zu v.g. Bauvorhaben
- 05.02.1960: Nachtragsbauschein für den Neubau eines Wohnhauses mit Stall als freistehendes Objekt
- 21.03.1962: Teil-Gebrauchsabnahme v.g. Bauvorhaben (nur Erdgeschoss)
- 26.06.1970: Schlussabnahme für v.g. Bauvorhaben
- 29.02.1972: Bauschein für die Erweiterung der Anbauten und Garage
- 07.08.1972: Bauschein Kleinkläranlage mit Anschluss an Vorfluter
- 04.07.1978: Baugenehmigung für die Errichtung eines Geräteschuppens (als Anbau)
- 03.08.1983: Schlussabnahmeschein v.g. Bauvorhaben

Die Ausführung weicht im Wesentlichen in folgenden Punkten von den genehmigten Baumaßnahmen wie folgt ab:

- a. Im Bereich des Vorderhauses (Wohnhaus LP Nr. 1) wurden zwischen den erdgeschossigen Zimmern Wandbauteile großflächig geöffnet.
Die Schlafzimmer wurden als Wohnräume mit offener Küche umgenutzt.
- b. Das Bad im Anbau (Wohnhaus LP Nr. 1) ist hinsichtlich seiner Größe und Aufteilung verändert ausgeführt worden. Der Wirtschaftsraum ist als Flur mit einem Türdurchbruch zum Garten verkleinert worden.
- c. Die Türöffnungen im Dachgeschoss wurden verlegt.

zu a.: Gemäß der Bestandsstatik handelt es sich bei den Wänden teilweise um tragende Bauteile, so dass diesbezüglich Nachgenehmigungsbedarf u.a. der Vorlage einer Statik besteht.

zu b, c.: Die Veränderungen werden bauordnungsrechtlich nicht als relevant eingestuft.

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 Heinsberg hat auf Anfrage bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück durch eine öffentliche Straße erschlossen sei und keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) mehr zu zahlen bzw. rückständig seien.

Zurzeit würden ebenfalls keine Erschließungs- oder Ausbaumaßnahmen durchgeführt. Ob zu einem späteren Zeitpunkt nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) NRW anstehen würden, sei noch nicht abzusehen.

Sie bestätigt weiter, dass ein öffentlicher Abwasserkanal in der Straße vorhanden sei und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW nicht mehr anfallen würden.

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 Schiefelagenmessungen 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:

freistehendes Einfamilienhaus bestehend aus einem Vorderhaus mit traufständigem Satteldach, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, nicht ausgebautem Spitzboden und Teilunterkellerung, sowie eingeschossiger, nicht unterkellertes Anbau mit Walmdach und nicht ausgebautem, nicht nutzbarem Dachraum, sowie eingeschossige nicht unterkellerte, unbeheizte Nebengebäude mit Pultdächern genutzt als Hofüberdachung, Garagen bzw. Gerätelager (lt. Bauakte)

Baujahr und Entstehung:

1952 (ursprüngliches Gebäude)

Modernisierungen /
Erweiterungen:

2010: Erneuerung der Heizungsanlage,
Modernisierung der Elektroinstallation,
Erneuerung von Bodenbelägen,
Grundrissverbesserungen im Erdgeschoss
(vgl. Pkt. 2.3.3.8)

Baderneuerung,
Einbringung von Dämmung im Bereich der
Rollladenkästen,
Außenputz / Oberputzschicht überzogen

Energieausweis: 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 ebenso wie die baulichen Außenanlagen sind nicht barrierefrei i.S. der DIN 18040 einzustufen.

Aufteilung des Wohnhauses:

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

Kellergeschoss: Flur mit Treppe zum EG, 1 Kellerraum

Erdgeschoss: seitlicher Hauszugang,
Diele mit Treppe zum KG und DG, offene Küche / Essen /
Wohnen, Waschküche, Flur mit Zugang zum Bad,
überdachten Hof und zum Garten, Garage und Geräteschuppen

Dachgeschoss: Flur mit Zugang zum Spitzboden über Bodeneinschubtreppe,
3 Zimmer

Spitzboden: 1 Speicherraum

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

Erdgeschoss:	72,5 m ²
Dachgeschoss:	41,3 m ²
Wohnfläche gesamt	rd. 113,7 m ²

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

Kellergeschoss:	20,4 m ²
Erdgeschoss:	55,7 m ²
Zubehörfläche gesamt	rd. 76,1 m ² (ohne Speicher)

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

Wohnhaus, Anbau: (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:	31,7 m ²
Erdgeschoss:	90,0 m ² , davon 28,2 m ² im Anbau
Dachgeschoss:	61,8 m ² (ohne Spitzboden / Speicher)
gesamt	rd. 183,5 m ²

Nebengebäude : (Lageplan Nr. 2 / Hofüberdachung, Garage, Geräteschuppen):

Erdgeschoss: 62,7 m²

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

Wohnhaus, Anbau (Lageplan Nr. 1):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: Stampfbeton (lt. Bauakte)

Sohle: Betonsohle (lt. Bauakte)

Kelleraußenwände: Stampfbeton

Kellerinnenwände: Massivmauerwerk

Kellerdecke: Betonkappendecke

Kellertreppen: einfach viertelgewendelte Betontreppe

Kellerfenster: Kunststofffenster, zweifachverglast /
baujahrestypisches Kellerfenster mit Einfachverglasung

Kellerlichtschächte: -

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände:	Massivmauerwerk / Betonsteinmauerwerk soweit ersichtlich
Fassade:	Außenputz, baujahrestypisch ungedämmt
Innenwände:	überwiegend Massivmauerwerk
Sohle:	unbekannt, Betonsohle wird unterstellt
Geschossdecken:	Betonkappendecken (lt. Bauakte)
Treppen:	aufgesattelte Holztreppe mit halbgewandeltem Holztreppenlauf und Holzgeländer, Bodeneinschubtreppen zum Dachraum über Vorderhaus und Anbau
Dachkonstruktion:	traufständige Steildächer in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Tondachsteine
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung
Schornsteine:	gemauerte Schornsteine
Eingangstüren:	Haustüre aus Holz mit einfachverglasten Lichtausschnitten, Nebeneingangstüre zum Garten aus Kunststoff mit einfachverglastem Lichtausschnitt
Fenster:	überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung, tlw. Kunststofffenster, Kunststoffrollladen im baujahrestypischen Rollladenkasten, tlw. mit elektrischem Antrieb (nachgerüstet)
Fußbodenaufbauten:	unbekannt, lt. Eigentümergebrauch in Dachgeschoss in Holzkonstruktion
Bodenbeläge Nassraum:	Fliesen
Sonstige Bodenbeläge:	überwiegend Dielenböden, tlw. Fliesenbeläge
Innenwandgestaltung Nassraum:	Wandfliesen, teilhohe Verfliesung sonst verputzt mit Anstrich
Innenwandgestaltung:	in den Wohngeschossen Tapetenbekleidung bzw. verputzt mit Anstrich, Keller- bzw. Spitzbodengeschoss als Rohmauerwerk, tlw. verputzt

Deckengestaltung: Tapetenbekleidung bzw. verputzt mit Anstrich,
Fensterbänke: Innen: Holzwerkstoff
Außen: Spaltfliesen
Innentüren: Holztüren und Zargen, tlw. mit Lichtausschnitten

Technische Ausstattung:

Wasserinstallation: Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik: zentrale Gasheizungsanlage mit Warmwasserbereitung,
Hersteller Weishaupt, BJ 2010,
Gas-Beschickung über Miet-Flüssiggastank (vgl. Pkt. 3.6)
Elektroinstallation: erdverlegter Hausanschluss,
Zählerschrankanlage mit zeitgemäßen Sicherungen,
Steckdosen und Schalter in einfacher Anzahl und Ausstattung in
Unterputzausführung,
im Kellergeschoss und Spitzboden in einfacher, baujahrestypischer
Aufputzausführung,
Decken- und Wandbrennstellen, vereinzelt Einbauleuchten,
Antennenempfang über Satellitenanschluss
Abwasseranlage: Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation
Sanitäre Einrichtung: Spülenanschlüsse in Küche und Waschküche,
Waschmaschinenanschluss in Waschküche,
Bad (Anbau) mit wandhängendem WC und Unterputzspülkasten,
Aufbaudoppelwaschtisch mit Unterbauschränk,
bodengleich geflieste Dusche mit Glaswandabtrennung
Acryl-Wirlpool-Badewanne in Ecklage
Besondere Bauteile: Flachdach-Vordach in Holzkonstruktion
Spitzbodengeschoss
Lichte Raumhöhen: KG: ca. 2,00 m
EG: ca. 2,75, im Anbau ca. 2,25 – 2,70 m
DG: ca. 2,65 m, Drempel i.M. ca. 85 cm,
über Anbau Firsthöhe ca. 1,60 m ohne Drempel
Spitzboden: über Vorderhaus Firsthöhe ca. 2,45 m ohne Drempel

Nebengebäude (Hofüberdachung, Garage, Geräteschuppen, Lageplan Nr. 2):

Bauweise, Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Gründung, Fundamente:	Stampfbetonfundamente (lt. Bauakte)
Außenwände:	Betonsteinmauerwerk (lt. Bauakte)
Fassade:	Außenputz, ungedämmt
Sohle:	Betonsohle (lt. Bauakte)
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig) tlw. mit Lichtplatten
Rinnen / Fallrohre:	in Zinkausführung / teilw. nicht vorhanden
Nebeneingangstüren:	Holzbrettertüren
Tore:	Stahlschwingtore, manuelle Betätigung
Fenster:	vereinzelt Kunststofffenster (Hofüberdachung), zweifachverglast, sonst Stallfenster mit Einfachverglasung
Fußbodenaufbau / Bodenbelag:	Feinestrich / Betonwerksteinplatten
Innenwandgestaltung:	Zementputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	-
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Sanitäre Einrichtung:	keine, nur nachrichtlich: es befindet sich eine ehem. Kleinkläranlage unterhalb des Geräteschuppens
Elektroinstallation:	einfache Aufputzinstallation, Wand- / Deckenbrennstellen, Aufputzsteckdosen
<u>Lichte Raumhöhen:</u>	ca. 2,20 m - 3,75 m

3.4 Außenanlagen

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

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Entwässerungsleitungen
- befestigte Wege- und Zufahrtsflächen aus Betonsteinplatten
- Holzterrassenbelag auf Betonsohle
- Einfriedungen aus Stabmattenzaun und Tore
- Außenbeleuchtung
- Kaminholzüberdachung (nicht wertrelevant)
- Gartenhaus

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 Instandhaltungsrückstau, der Instandsetzungs-, und Reparaturbedarf werden hier nachfolgend nur stichpunktartig aufgeführt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wohnhaus:

- Korrosion an Stahlträgern der Kappendecke im Keller
- Wassereintritt / undichte Kelleraußenbauteile
- Glasschäden und verzogenes Türblatt an Eingangstüre
- vergilbte Fensterelemente und Rollladenschürzen
- Schimmelbildungen im Bad
- ungedämmte Heizungsleitungen

- Fassadenrisse
- Schäden an Außenputz / tlw. abplatzender Oberputz
- Fassadenanstrich mit Restfertigstellungsbedarf
- Instandhaltungsrückstau
- Gebrauchsspuren, Verschmutzungs- und Abnutzungserscheinungen

Nebengebäude:

- Mauerwerksrisse und Putzabplatzungen
- schadhafte Holzaußentüren
- Instandhaltungsrückstau
- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

Außenanlagen:

- verwilderte Grünanlagen / Pflegerückstau
- Entsorgungsbedarf an Bauschutt und Sperrmüll
- unsachgerecht ausgeführter Holzterrassenbelag
- fehlende Entwässerungsrinne; die Oberflächenwässer der befestigten Zufahrtsflächen werden auf den Wirtschaftsweg geführt
- 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.

Das im Objekt vorgefundene Badmobiliar (Waschtischschrank) wird aufgrund der Zusammenhängigkeit mit dem Aufbauwaschtisch nicht als Zubehör, sondern als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks angesehen.

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

Ebenso geht ein Mietgastank als Fremdzubehör (im Eigentum des Gaslieferanten) nicht in die Bewertung ein.

Hierüberhinaus befindet sich im Objekt ein kleiner Kaminofen, der sich aufgrund des Alters und Zeitgeschmacks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht verkehrswerterhöhend auswirkt.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre und für Einzelgaragen, die als Substitutionsgebäude für die Nebengebäude angesetzt werden, 60 Jahre. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.

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

Wohnhaus LP Nr. 1	Modernisierungspunkte		Bemerkung
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,25	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,75	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,5	
Summe	20	4,5	
Summe gerundet	20	gerundet 4	

Gemäß dieser Punktzahl beträgt die im Bewertungsmodell anzusetzende Restnutzungsdauer 26 Jahre. Es wird demnach ein Objekt mit kleineren Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung festgestellt.

Für die Nebengebäude wird aufgrund der einheitlichen Bauweise und Ausstattung insgesamt das ursprüngliche Baujahr 1972 angenommen. Mangels Modernisierungen ergibt sich eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 12 Jahren.

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt noch als durchschnittliche, ländliche Ortsrandlage mit Blick zur freien Feldflur einzustufen.
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.
Die Lage zu Versorgungseinrichtungen, die öffentliche Verkehrsinfrastruktur (Bus) sowie die Infrastrukturlage sind als durchschnittlich einzustufen, während die Straßenverkehrssituation aufgrund einer nahen Anbindung an die deutschen und niederländischen Autobahnnetze noch als gut zu bezeichnen ist.
Die übertiefe Umgebungsbebauung mit Tierhaltungen ist nachteilig zu werten.
- Grundstück:** Der Zuschnitt ist trotz eines unregelmäßigen Grundstückszuschnitts im straßenseitigen Bereich neutral zu werten, da die Bebaubarkeit hierdurch nicht wesentlich eingeschränkt wird.
Auch wird die Lage zum Wirtschaftsweg sowie die Ausrichtung des Grundstücks zur Himmelsrichtung, im vorliegenden Fall mit der Gartenseite nach Süd-Westen, nicht wertbeeinflussend gesehen.
- Gebäude:** Das Wohnhaus mit Anbau ist in einer, dem Baujahr entsprechenden, einfachen Architektur und Bauweise ausgeführt. Die Gebäudegrundrisse und Raumaufteilungen sind kleinteilig, unzweckmäßig und mit gefangenen Räumen gestaltet.
Insbesondere fehlt den dachgeschossigen Schlafräumen ein Bad.
Wenngleich das Objekt geringfügig modernisiert worden ist, besteht insbesondere hinsichtlich einer Dämmung der Gebäudehülle umfangreicher, energetischer Modernisierungsbedarf.

Die Nebengebäude sind in einfacher Bauweise und Ausstattung sowie die Garage in nicht funktionaler Grundrissgröße ausgeführt.
Nachteilig wirkt eine unzweckmäßige Ausrichtung und Lage der Gebäude auf dem Grundstück, mit Ausrichtung bzw. Zugang und insbesondere Zufahrt über einen landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg, der nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet ist.
- Außenanlage:** Die Außenanlagen sind ursprünglich und einfach gestaltet. Es besteht ein vernachlässigter Unterhaltungszustand mit deutlichem Pflegerückstau.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist nach Mangelbehebung eine Vermietung möglich. Bei dem hier zu bewertenden Objekt ist jedoch künftig eine Eigennutzung zu erwarten.
- Verwertbarkeit:** Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt.
Bei dem Bewertungsobjekt besteht ein durchschnittliches Verwertungsrisiko.

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 Lagemerkmale wurden zum Stichtag vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Karken
Gemarkungsnummer	4587
Ortsteil	Karken
Bodenrichtwertnummer	16011
Bodenrichtwert	175 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
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 im Bereich des baureifen Landes z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag war für Wohnbauland eine noch leicht steigende Marktentwicklung zu verzeichnen. Es wird eine Anpassung in Höhe von + 3 % sachverständig geschätzt.

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist inmitten einer unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes aufgrund der Umgebungsbebauung ebenso aufgrund der Lage an einer einfachen Verbindungsstraße ohne öffentliche Gehwege in Kreuzungsnähe als ungünstiger zu werten ist.

Es erfolgt insgesamt eine Anpassung in Höhe von - 10%.

Grundstückstiefe / -größe

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine durchschnittliche Tiefe sowie eine leicht überdurchschnittliche Größe, derer es aus sachverständiger Sicht keiner weiteren Anpassung bedarf.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Ausnutzung der Grundstücke entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt des Grundstücks ist unregelmäßig; jedoch wird die Bebaubarkeit hierdurch nicht eingeschränkt, so dass keine Anpassung gegenüber dem rechteckigen Richtwertgrundstück anzubringen ist.

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:	
Karken	25	372	652 m ²	
Grundstücksgröße		652 m ²		
Bodenrichtwert			175,00	€/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung		3%	5,25	€/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			180,25	€/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>			180,25	€/m ²
Wertanpassung für Lage		-10%	-18,03	€/m ²
Wertanpassung für Größe / Tiefe		0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung		0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt		0%	0,00	€/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :			162,23	€/m ²
Bodenwert , erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei		652 m ² *	162,23 €/m ² =	105.770,70 €
Bodenwert , erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet			105.800,00 €	

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Den vorh. Unterlagen und bekannten Zuständen entsprechend, weist das Gebäude folgende Daten auf:

Gebäudedaten	Wohnhaus mit Anbau Lageplan Nr. 1	Nebengebäude Lageplan Nr. 2
Gebäudetyp:	freistehend, 1-geschossig teilunterkellert ausgebautes Dachgeschoss, nicht ausgebaute Speichergeschosse	angebaut, umschlossene Bauwerke 1- geschossig nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 1.01, 1,21, 2.23	Typ 14.1
Stichtag, Jahr	2023	2023
Baujahr, ca.	1952	1972
Tatsächliches Alter zum Stichtag	71 Jahre	51 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre	60 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV, Anlage 2 im Mittel rd. somit: kalkulatorische Verjüngung: theoretisches Alter: theoretisches Baujahr	26 Jahre 17 Jahre 54 Jahre 1969	12 Jahre 3 Jahre 48 Jahre 1975
Wohnfläche (WF)	114 m ²	
Nutzfläche (NF)		
i.S. von Zubehörflächen	20 m ²	56 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	184 m ²	63 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI)		
Anzahl der Wohnungen insg.	1	
Anzahl der Nuteinheiten insg.	-	
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-	2
Ausbauverhältnis: (m ² BGF / m ² Wohn- bzw. Nutzf.) (m ² Wohn- bzw. Nutzf. / m ² BGF)	1,61 0,62	1,13 0,89

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 (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

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

5.5.2 vorläufiger Sachwert

5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (Vorderhaus und Anbau, LP Nr. 1)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
freistehendes Einfamilienhaus mit Anbau
Typ 1.01 zu 43 %, 1.21 zu 44 %, 2.23 zu 13 %
- Baujahr (theoretisch): 1969
- Bruttogrundfläche: 184 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17%
Neben- und Regiekosten: 830 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,08
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand III / 2023 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,782
- Regionalfaktor: 1,0
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
184 m² * 830 €/m² * 1,782 * 1,0 = rd. 272.150, - €

-	Herstellungskosten für besondere Bauteile, zum Wertermittlungsstichtag (soweit wertrelevant), einschl. Neben- und Regiekosten für Vordach und Spitzbodengeschosse, pauschal	rd.	7.000,- €
-	durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag	rd.	279.150,- €
-	Alterswertminderung, linear Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre Theoretisches Alter: 54 Jahre Restnutzungsdauer (RNW) rd. 26 Jahre Alterswertminderungsfaktor RND / GND: 26 / 80 = 0,325		
-	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	279.150,- € * 0,325	= 90.724,- €
Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus, Anbau			rd. 90.700,- €

5.5.2.2 Gebäudewert Nebengebäude (Hofüberdachung, Garage, Geräteschuppen LP Nr. 2)

-	Objekttyp:	ImmoWertV 2021, Anl. 4, ähnl. Typ 14.1 als Substitutionsgebäude
-	Baujahr (theoretisch):	1975
-	Bruttogrundfläche:	63 m ²
-	Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK 2010) je m ² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt), einschließlich 12% Neben- und Regiekosten:	340 €/m ²
-	Korrekturfaktor wg. Anbauweise:	0,95
-	Regionalfaktor:	1,0
-	Gebäudestandardstufe:	3 - 4
-	Baupreisindex BRD, 2010 = 100 Indexstand III / 2023 für „Wohngebäude“ (aktuell veröffentlichter Wert) angesetzt zum Stichtag:	1,782
-	Regionalfaktor:	1,0

- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag 63 m ² * 340 €/m ² * 0,95 * 1,782 * 1,0	rd. 36.260,- €
- Alterswertminderung, linear	
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
Theoretisches Alter:	48 Jahre
Restnutzungsdauer (RNW) rd.	12 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	12 / 60 = 0,2
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	36.260,- € * 0,2 = 7.252,- €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Nebengebäude rd. 7.300,- €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) rd. 98.000,- €

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse,
- Grundleitungen für Regenwasser
- Wege- und Zufahrtsbefestigungen
- Einfriedungen und Tore
- Außenbeleuchtung
- Gartenhaus

Zeitwert der Außenanlagen

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend
 Grundstücksmarktbericht 2023,
 pauschal 8 % von 98.000,- €

rd. 7.800,- €

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd. 98.000,00 €	46,3%
Außenanlagen gem. Modellparameter	7.800,00 €	3,7%
Bodenwert	105.800,00 €	50,0%
<hr/>		
Vorläufiger Sachwert	211.600,00 €	100,0%



5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung

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 Ein- und Zweifamilienhäuser prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewiesen. Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,23 bei einem vorläufigen Sachwert von 225.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,19 angegeben.

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

Es wurden 239 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berechnungszeitraum 2022 mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

- Bodenwertniveau 105 - 290 €/qm, Mittel 170 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,29
- mittleres Baujahr 1978, Stabw. 23 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 43 Jahre, Stabw. 17 Jahre
- mittlere Wohnfläche 143 m², Stabw. 41m²
- mittlere BGF 336 m², Stabw. 108 m²
- mittlere Grundstücksfläche 769 m², Stabw. 484 m²

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt mit Ausnahme der Restnutzungsdauer nicht wesentlich von den angegebenen Spannen ab. Hierüberhinaus ist eine rückläufige konjunkturelle Marktlage zu beobachten.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren, wird ein Sachwertfaktor von 1,10 bzw. ein Zuschlag von 10 % für marktgerecht erachtet:

$$211.600,- € * 1,1 = 232.760,- €$$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	gerundet	232.800,- €
---	-----------------	--------------------

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 bzw. die ImmoWertA.

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:

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Gemarkungsname	Karken
Ortsteil	Karken
Gebietsgliederung	Heinsberg
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	16211
Immobilienrichtwert	2240 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	einfach
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1970
Wohnfläche	125 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	vorhanden
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	645 m ²
Sonstige Hinweise	
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	08.12.2023	1,00
Baujahr	1970	1952	0,88
Wohnfläche	125	114	1,04
Grundstück, Baulandfläche	645	652	1,00
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch	geringf. i.R. der Instandhaltung modernisiert	1,02
Gebäudestandard	einfach	einfach	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Keller	vorhanden	teilunterkellert	0,94
durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein Objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor von:			0,88
angepasster			
Immobilienrichtwert	2.240 €	* 0,88	= 1.966 €
vorläufiger Vergleichswert ohne Nebengebäude			
	114	m ² *	1.966 € = 224.077 €

Der vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Garagen, Nebengebäude und Besondere Anlagen. Diese sind gemäß dem Grundstücksmarktbericht als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen:

Nebengebäude geschätzt in Anlehnung an den Gebäudesachwert rd. 7.300,- €

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

Vorläufiger Vergleichswert **gerundet 231.400,- €**

6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	232.800,00 €
vorläufiger Vergleichswert	231.400,00 €
<hr/>	
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Sachwert / vorläufiger Vergleichswert	1,01
Verhältnis vorläufiger Vergleichswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,99

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Nebengebäuden, 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 Sachwert.

Ausgangswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 232.800,- €

6.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 8 (2) ImmoWertV) / Marktanpassung

Nach § 8 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren nach den modellkonform zu ermittelnden vorläufigen Werten regelmäßig die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) zu berücksichtigen. Die Einbeziehung dieser Marktanpassung hat jedoch nur noch insoweit zu erfolgen, wie diese in der vorangegangenen Wertermittlungsverfahren oder in bereits vorgenommenen Zu- bzw. Abschlägen noch zu nicht berücksichtigt wurde.

Die vorgenommene Marktanpassung ist im vorliegenden Bewertungsfall aus sachverständiger Sicht bereits ausreichend in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt, so dass eine weitere

Anpassung an die Marktverhältnisse nicht anzubringen ist.

6.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

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

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

6.3.1 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis

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

Abschlag einschl. Neben- und Regiekosten für Gebäude und Außenanlagen	geschätzt	rd. -	18.000,- €
---	-----------	-------	-------------------

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

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

6.3.2 Wertminderung wegen Nachlegalisierungsbedarf

Für nachträglichen, baurechtlichen Legalisierungsaufwand (vgl. Pkt. 2.3.3.8) und ggf. damit verbundenen Unsicherheiten ist eine Wertminderung anzubringen, die unter Berücksichtigung der Marktlage sachverständig geschätzt wird mit

rd. - 5.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt rd. - 23.000,- €

5.5.7 Ausgangswert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	232.800,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-23.000,00 €
	209.800,00 €
Verkehrswert	gerundet 210.000,00 €

6.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Anbau und Nebengebäuden bebaute Grundstück, Luisenstraße 8 in 52525 Heinsberg - Karken

mit der Katasterbezeichnung Stadt Heinsberg, Gemarkung Karken
Flur 25, Flurstück 372

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser

zum Wertermittlungsstichtag, dem 08. Dezember 2023, festgestellt mit

210.000,- Euro

in Worten: zweihundertzehntausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.840 €/m² Wohnfläche bei überhohen Bodenwertanteil im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen aus Verkäufen der Jahre 2020 - 2022 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 1.960 €/m² Wohnfläche der Baujahre 1950 – 1974)

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten incl. Deckblatt und 21 Anlagenseiten.

Es wurde in 3 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 16. Dezember 2023 bzw. 29. Januar 2024

Dipl. Ing. A. Fell



7 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, (www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- Kleiber: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Ralf Kröll / Andrea Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl.
- 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
- 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
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluwer 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 / <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, www.uvo.nrw.de
- Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung: www.elwasweb.nrw.de
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

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 (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung

- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **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
- **Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz** (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 13.04.2022 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung** – II.BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. L S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF-G**, gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. mit Stand vom 01.05.2012
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 01.11.2020 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2023**

9 Anlagen

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