

Dipl. Ing. Ralf Rongen, von-Ketteler-Straße 9, 52525 Heinsberg

Amtsgericht Heinsberg
Abt: 001 (K)
Schafhausener Straße 47

52525 Heinsberg

**Sachverständiger für
Grundstücksbewertung
Gutachter für
Schäden an Gebäuden
Bauzustandsdokumentationen
zur Beweissicherung**

von-Ketteler-Straße 9
52525 Heinsberg
Tel.: 02452/900920
Fax.: 02452/900930
E-mail: info@r-rongen.de

Ihre Zeichen
001 K 025/21

Unsere Zeichen
202-22

Datum
02.09.2022

INTERNETAUSGABE DES GUTACHTENS

über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für ein unbebautes Grundstück in
41849 Wassenberg-Orsbeck, Ratheimer Straße



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum
Stichtag 26.04.2022 (Tag des Ortstermins) ermittelt mit
3.000 €
in Worten: dreitausend Euro

**Das vollständige Gutachten inklusive der Anlagen liegt im Amtsgericht zur
Einsicht vor.**

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Unbebautes Grundstück, 138 m² groß, private Verkehrsfläche; nutzbar als Zuwegung zu zwei Grundstücken verschiedener Eigentümer (seitlich sowie rückwärtig der hier in Rede stehenden Fläche gelegen); das Bewertungsobjekt ist ortskernnahe im Ortsteil Orsbeck-Luchtenberg an der Ortsdurchfahrtsstraße belegen.

1.2 Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung

- Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Bei dem oben beschriebenen Grundstück handelt es sich um eine unbebaute Zuwegungsfläche, die einerseits die einzige Zufahrt für ein Hinterliegergrundstück sowie eine Zuwegung zum Hauseingang für ein südlich gelegenes Einfamilienhausgrundstück darstellt.

Gemäß der liegenschaftskatasterlichen Flurstücksnummerierung wird davon ausgegangen, dass sämtliche zuvor benannten Grundstücke/Flurstücke vor geraumer Zeit aus einem Stammgrundstück entstanden sind.

Da soweit erkennbar keine Dienstbarkeiten vereinbart sind (Anm.: diese wären im Rahmen der Zwangsversteigerung ohnehin nicht unmittelbar zu berücksichtigen), dient das Bewertungsgrundstück dem Hinterlieger soweit erkennbar als Notweg. Da das südlich gelegene Nachbargrundstück eine eigene Erschließung zur Ratheimer Straße besitzt, treffen die Gesetzmäßigkeiten des Notwegs für dieses Grundstück nicht zu.

Es wird für die nachfolgende Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Wert des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse für Verkehrsflächen zu bestimmen ist.

Jedoch ist für den hier in Rede stehenden Bewertungsfall zu beachten, dass es sich im weitesten Sinne um eine Arrondierungsfläche für die oben genannten Nachbargrundstücke handelt.

Zunächst sei vorausgeschickt¹, dass es sich bei derartigen Arrondierungsflächen um Grundstücke oder Grundstücksteile handelt, die i. d. R. (nur) für die Eigentümer benachbarter Grundstücke einen besonderen wirtschaftlichen Wert besitzen, z. B., weil sie die bauliche oder sonstige Nutzbarkeit derer Grundstücke erhöhen bzw. grundsätzlich gewährleisten.

Der Verkehrswert² stellt entsprechend §194 des Baugesetzbuches den Wert für Jedermann dar. Die Käufe von bzw. Kaufpreise für Arrondierungsflächen sind jedoch zumeist den ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen i. S. d. § 9 ImmoWertV 21 zuzurechnen. Auch ist der Wert bzw. die Wertbeeinflussung derartiger Arrondierungsflächen grundsätzlich nicht aus den vereinbarten Kaufpreise für den Dazuerwerb abzuleiten. Der Kaufpreis stellt regelmäßig weder die Werterhöhung des durch den Dazuerwerb vergrößerten Grundstücks noch die Wertminderung des verkleinerten Grundstücks dar. Vielmehr ist er i. d. R. ein Interessenausgleich zwischen diesen beiden Wertänderungen (innerer Wert).

Ferner sind Kaufpreise für Dazuerwerbsflächen i. d. R. nicht dem gewöhnlichen Ge-

¹ Ausführungen, vgl. Sprengnetter Lehrbuch, Teil 3, Kapitel 16 Abschnitt 6 (Arrondierungsflächen)

² Nach §194 BauGB

schäftsverkehr zuzuordnen.

Jedoch beeinflusst das gesteigerte Interesse auch nur eines einzigen Nachfragers (z. B. eines Nachbarn) erfahrungsgemäß auch die Preisbildung auf dem allgemeinen Grundstücksmarkt, denn der Verkäufer wird nicht bereit sein, sein Grundstück ohne Berücksichtigung eines diesbzgl. Preiszuschlages zu veräußern.

Auch ein dritter wirtschaftlich handelnder Käufer wird einen angemessenen Preiszuschlag akzeptieren, da er nach dem Erwerb auch die Möglichkeit hat, das Grundstück an die direkt interessierten Nachfrager/Nachbarn mit einem Preisaufschlag zu veräußern.

Ein Preiszuschlag ist jedoch nur bei hinreichend gesicherter Chance der Realisierung anzubringen und in der Höhe einer vorsichtigen Kalkulation zu bemessen. Solche Wertzuschläge entsprechen dem üblichen Handeln wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer.

Ergo ist bei der Beantwortung der Frage nach dem Verkehrswert neben dem o. g. inneren Wert, das Risiko zu berücksichtigen, dass keiner der Nachbareigentümer (aus welchen Gründen auch immer) derzeit oder in absehbarer Zeit zum Erwerb dieser Fläche bereit oder in der Lage ist.

Unter Berücksichtigung der hiesigen Ausführungen, ist bei der nachfolgenden Wertermittlung des hier gegenständlichen Grundstücks der übliche Wert einer arrondierenden Verkehrsfläche dementsprechend mit Zuschlägen zu versehen, vgl. Vergleichswertermittlung.

Sonstige Angaben zu den wichtigsten Wertermittlungsergebnissen:

- **Baulasten:** Es ist eine Vereinigungsbaulast für die Flurstücke 632, 633 und 634 eingetragen, vgl. Anlage 8. Die Baulast dient der Legitimation öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen. Sie hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des Bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung.
- **Erschließungsbeiträge / Kommunalabgaben:** Das Grundstück ist gemäß Bescheinigung vom 11.03.2022 hinsichtlich Gebühren nach §8 KAG beitragspflichtig. Im Rahmen der abschließenden Wertermittlung wurde der Bescheid unter Berücksichtigung von Gesetzesänderungen 2022 aktualisiert. Die Übernahme der Anliegergebühren wurde in diesem Zusammenhang zwischenzeitlich vom Land NRW übernommen, so dass das Grundstück als beitragsfrei bezeichnet werden kann.
- **Wohnungsbindung:** Es ist keine Wohnungsbindung vorhanden.
- **Altlasten:** Das Grundstück ist nicht als Verdachtsfläche registriert.
- **Begünstigende und/oder belastende Grunddienstbarkeiten:** Keine vorhanden.
- **Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB:**
Es ist zum Stichtag augenscheinlich kein verwertbares Zubehör i. S. d. §§ 97, 98 BGB bzw. § 55 ZVG vorhanden.
- **Gewerbe:** Auf dem Grundstück ist zum Stichtag soweit bekannt kein Gewerbe angemeldet.
- **Miet/Pachtsituation:** Das Bewertungsgrundstück ist zum Stichtag eigengenutzt.

1.3 Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	2
1.1	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts.....	2
1.2	Besonderheiten des Auftrags, Zusammenfassung der Kernergebnisse der Wertermittlung	2
1.3	Kartenauszug / Flurkartenauszug, Lagekennzeichnung des Bewertungsobjekts	4
2	Allgemeine Angaben	6
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	6
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung	8
3.1	Lage.....	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.1.3	Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia).....	9
3.2	Gestalt und Form.....	9
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	10
3.4.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
3.4.2	Bauplanungsrecht.....	11
3.4.3	Bauordnungsrecht	11
3.5	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	12
3.8	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung.....	14
4.4	Vergleichswertermittlung	17
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5	Verkehrswert	19
4.6	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	21
4.7	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	21
4.8	Verwendete fachspezifische Software.....	21
5	Verzeichnis der Anlagen	22
5.1	Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte	23
5.2	Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte	23
5.3	Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan.....	23
5.4	Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	23
5.5	Anlage 5:Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks	23
5.6	Anlage 6: Fotoübersichtsplan zu den Aufnahmestandorten	24
5.7	Anlage 7: Fotodokumentation.....	25
5.8	Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis	30

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, unbebaut, Verkehrsfläche, nutzbar als Zuwegung
Objektadresse:	Ratheimer Straße 41849 Wassenberg-Orsbeck
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Orsbeck, Blatt 1083, lfd. Nr. 1.
Katasterangaben:	Gemarkung Orsbeck, Flur 2, Flurstück 634 (138 m ²).

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Auftragschreiben des Amtsgerichts Heinsberg vom 02.03.2022 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert gemäß §§ 74 a, 85 a ZVG geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	26.04.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	26.04.2022 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 26.04.2022 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Das Grundstück konnte ohne Einschränkung in Augenschein genommen werden. Hinweis: Sollten Teilflächen nicht vollumfänglich einsehbar gewesen sein (verstellt oder verdeckt), wird ein den übrigen Bereichen entsprechender Zustand unterstellt.
Teilnehmer am Ortstermin:	***** sowie der Sachverständige.
Eigentümer:	*****
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 02.03.2022• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1000 vom 10.03.2022• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.03.2022• Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 09.03.2022

- Auskunft über Erschließungsbeiträge und KAG-Gebühren vom 11.03.2022
- Auskünfte der Eigentümer während des Ortstermins am 26.04.2022
- aktueller Mietspiegel der Stadt Wassenberg
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht der Stadt Wassenberg
- Stichtagsaktuelle/r Grundstücksmarktbericht NRW
- Auskünfte bzgl. Bauplanungsrecht vom 23.03.2022
- Stichtagsaktuelle Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses im Kreis Heinsberg vom 24.08.2022
- Geoport-Datenauskunft vom 24.08.2022

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort und Einwohnerzahl:	Wassenberg (ca. 18.500 Einwohner) Ortsteil Orsbeck (ca. 1.800 Einwohner)
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Erkelenz; Neuss (ca. 10; 45 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Düsseldorf (ca. 55 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 221 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 46, Hückelhoven-West (ca. 3 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Heinsberg, Hückelhoven-Baal (ca. 6; 10 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Düsseldorf (ca. 60 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 2)	Das Bewertungsgrundstück ist zentral im Ortsteil Orsbeck-Luchtenberg unmittelbar an der Ortsdurchgangsstraße belegen. Die Entfernung zum Kernort Wassenberg beträgt ca. 3 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) sind tlw. fußläufig zu erreichen, oder befinden sich in den umliegenden Ortsteilen bzw. wie die Stadtverwaltung in Kernort Wassenberg. In Relation zur Durchschnittslage im Stadtgebiet von Wassenberg ist die Wohnlage als mittlere Wohnlage zu beurteilen, als Geschäftslage ist sie nicht geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, offene, I-II-geschossige Bauweise.
Beeinträchtigungen:	Keine.
Topografie:	Insgesamt nahezu eben.

3.1.3 Sonstige Details zur Objektlage (entnommen aus den Internetseiten der Stadtverwaltung bzw. Wikipedia)

Wassenberg:

Die Stadt in ihrer heutigen Form ist durch die kommunale Neugliederung 1972 entstanden aus den ehemaligen Gemeinden Birgelen (mit Eulenbusch, Krafeld, Dohr, Rosenthal und Schaufenberg) Effeld (mit Steinkirchen) Myhl Ophoven Orsbeck (mit Luchtenberg, Ohe) und Wassenberg (mit Forst).

Die Stadt Wassenberg liegt nahe der Grenze zu den Niederlanden im Städtedreieck Aachen – Mönchengladbach – Köln. Die nächstgrößere Stadt in den Niederlanden ist Roermond. Neben den bestehenden Wohngebieten, mit zum Teil historischer Bausubstanz, hat die Stadt Wassenberg in den letzten Jahrzehnten stets neue Baugebiete in ruhigen, attraktiven Lagen erschlossen. Ausgedehnte Wälder und die Flussauen der Rur machen die Stadt so reizvoll, dass sie Teil des Naturparks Schwalm-Nette geworden ist. Sowohl für Erholungssuchende als auch für Konferenzteilnehmer bieten mehrere Hotels im gesamten Stadtgebiet ihre Räumlichkeiten an. Moderne Konferenzräume, zahlreiche Übernachtungsmöglichkeiten und ein umfangreiches kulinarisches Angebot stehen Ihnen zur Verfügung. Die Stadt Wassenberg verfügt über eine ausreichende Anzahl an Kindergartenplätzen mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten und ist Trägerin von vier Grundschulen mit umfassenden Betreuungsmöglichkeiten im offenen Ganztags sowie einer Gesamtschule. Weitere Angebote im weiterführenden Schulbereich stehen in allen Schulformen (Haupt- und Realschulen, Gymnasien) in den benachbarten Städten zur Verfügung. Auch für Senioren hält Wassenberg attraktive Angebote vor: Wohnen im Grünen oder in der Nähe des Zentrums ist sowohl im Johanniterstift Wassenberg als auch in den Seniorenwohnparks "Am Waldrand" und "In den Auen" in modernen Wohnformen mit zahlreichen und individuellen Betreuungsangeboten möglich. Die nächste Autobahnauffahrt liegt ca. 5 Kilometer von der Stadtgrenze entfernt im benachbarten Hückelhoven (A 46, ABA Hückelhoven-West). Etwa 20 Kilometer von Wassenberg entfernt liegt im Norden die A 52. In den Niederlanden liegt hinter Roermond die E 25. Das Stadtgebiet Wassenberg wird von Norden nach Süden von der L 117 durchzogen. Die Verkehrsanbindung von Ost nach West erfolgt durch die B 221, die jenseits der niederländischen Grenze nach Roermond führt.

Orsbeck ist ein Ortsteil der Stadt Wassenberg im Kreis Heinsberg in Nordrhein-Westfalen und liegt an dem Fluss Rur. Die AVV-Buslinien 413, 495 und SB1 der WestVerkehr verbinden Orsbeck mit Wassenberg, Erkelenz und Heinsberg. Luchtenberg ist ein Ortsteil von Orsbeck.

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 5)

Grundstücksbreite (Straßenfront):

ca. 4,70 m;

mittlere Tiefe:

ca. 30 m;

Grundstücksgröße:

138 m²;

Bemerkungen:

Unregelmäßige, rechtecksähnliche Grundstücksform.

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Anliegerverkehrsaufkommen

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumenasphalt; keine Gehwege vorhanden; Parkmöglichkeiten auf der Fahrbahn vorhanden;

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und

Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 02.03.2022 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Orsbeck, Blatt 1083 keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Es besteht lediglich ein Zwangsversteigerungsvermerk vom 21.12.20201 – Abt. II, lfd. Nr. 5.

Anmerkung:

Der Umstand der Zwangsversteigerung bleibt in diesem Gutachten außer Acht. Etwaige belastende Eintragungen sind nicht vorhanden. Des Weiteren wären sie bei dieser Wertermittlung grundsätzlich nicht zu berücksichtigen, da die Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren im Hinblick auf den unbelasteten Verkehrswert erfolgt. Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind/sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Aktenlage und Auskunft der Stadtverwaltung sowie des Eigentümers augenscheinlich und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen (Bodenproben, etc.) angestellt.

3.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich erfragt.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

- Vereinigungsbaulast mit den Flurstücken 632 und 633

Die Baulast dient der Legitimation öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen. Sie hat keine Auswirkungen auf den Verkehrswert des bewertungsobjekts in der Zwangsversteigerung.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz (beispielsweise im Hinblick auf das Bestehen von Bodendenkmälern) besteht nach Auskunft aus der Denkmalliste nicht.

3.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Fläche (MI) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

3.4.3 Bauordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist unbebaut; eine Prüfung der Einhaltung bauordnungsrechtlicher Legalität entfällt entsprechend.

3.5 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

Es handelt sich unter Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Vorschriften und tatsächlichen Gegebenheiten um eine „sonstige Fläche“ (vgl. § 3 Abs. 5 ImmoWertV21);

abgabenrechtlicher Zustand:

Das Grundstück ist gemäß Bescheinigung vom 11.03.2022 hinsichtlich Gebühren nach §8 KAG beitragspflichtig.

Im Rahmen der abschließenden Wertermittlung wurde der Bescheid unter Berücksichtigung von Gesetzesänderungen im Jahre 2022 aktualisiert.

Die Übernahme der Anliegergebühren wurden in diesem Zusammenhag zwischenzeitlich vom Land NRW übernommen, so dass das Grundstück als beitragsfrei bezeichnet werden kann.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet und fernmündlich ergänzt.

3.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, tlw. schriftlich und tlw. telefonisch eingeholt.

Die Aussagen beziehen sich lediglich auf den Zeitpunkt der Recherchen; es wird keinerlei Haftung für chronologische Abweichungen übernommen.

Die privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Situation kann zukünftigen Veränderungen unterworfen sein.

Einem potentiellen Erwerber wird deshalb empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist unbebaut und wird als Verkehrsfläche (Stellplatz/Zuwegung) genutzt.

3.8 Außenanlagen

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze provisorische bzw. instandsetzungsbedürftige Einfriedung (Maschendrahtzaun), entlang der südlichen Grundstücksgrenze Stabgitterzaun; ferner grenzständige Bebauung der Nachbargrundstücke, die somit die Einfriedung bildet; des Weiteren ist das gesamt Bewertungsgrundstück in einfacher Weise mit Bitumenasphalt befestigt; ein auf dem Bewertungsgrundstück platziertes Gerätehaus wird als bewegliches Inventar / beweglicher Bestandteil nicht in die Bewertung einbezogen, vgl. Anlage 7, Bild 6.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 41849 Wassenberg-Orsbeck, Ratheimer Straße zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2022 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Orsbeck	1083	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Orsbeck	2	634	138 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage der BRW-Zone) **120,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= D (Dorfgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der Vollgeschosse	= I-II
Grundstückstiefe	= 35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 26.04.2022
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= Verkehrsfläche
Grundstückstiefe	= ca. 30 m
Grundstücksfläche	= 138 m ²

Entwicklung der Bodenwerte für die Richtwertzone in den letzten Jahren

Stichtag 01.01.2011	= 90 €/m ² .
Stichtag 01.01.2012	= 90 €/m ² .
Stichtag 01.01.2013	= 90 €/m ² .
Stichtag 01.01.2014	= 90 €/m ² .
Stichtag 01.01.2015	= 90 €/m ² .
Stichtag 01.01.2016	= 95 €/m ² .
Stichtag 01.01.2017	= 95 €/m ² .
Stichtag 01.01.2018	= 100 €/m ² .
Stichtag 01.01.2019	= 100 €/m ² .
Stichtag 01.01.2020	= 100 €/m ² .
Stichtag 01.01.2021	= 100 €/m ² .
Stichtag 01.01.2022	= 120 €/m ² .

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2022 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	120,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	26.04.2022	× 1,01	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MD (Dorfgebiet)	MD (Dorfgebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 121,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	138	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land, spezifische Nutzung als Verkehrsfläche	× 0,15	E2
Vollgeschosse	I-II	-	× 1,00	
Tiefe (m)	35	30	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 18,18 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	18,18 €/m ²	
Fläche	×	138 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	2.508,84 €	
		<u>rd. 2.510,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2022 insgesamt **2.510,00 €**.

Erläuterungen:

Siehe nächste Seiten.

- **E1**

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung und Berücksichtigung aktueller und mittelfristig zu erwartender durchschnittlicher örtlicher Bodenpreisentwicklungen.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungstichtag		26.04.2022	
Bodenwertdynamik b	x	<u>3</u>	%/Jahr
insgesamt		0,92	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,01

- **E2**

Für den zu bewertenden Grundstücksteilbereich wird gemäß seiner spezifischen Nutzung und Nutzbarkeit der relative Bodenwert in pauschaler Weise in Ansatz gebracht. Derartige Verkehrs- und Wegeflächen werden gemäß allgemeiner Wertauffassung mit einem Wert i. H. v. 5 – 10 % des örtlichen Bodenrichtwerts gehandelt.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen unter 1.2 dieses Gutachtens wird für das hier gegenständliche Bewertungsgrundstück ein erhöhter Wert i. H. v. 15 % des örtlichen Bodenrichtwerts in Ansatz gebracht.

Das Bodenrichtwertsystem des Landes NRW kann über die Internetseite der „Justiz online“ > www.zvg.nrw.de < oder direkt auf > www.boris.nrw.de < eingesehen werden.
Eine drucklizenzierte Übersichtskarte finden Sie in Anlage 05 dieses Gutachtens

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktanangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen. Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird, grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig). Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		2.510,00 €
Wert der Außenanlagen (pauschaler Ansatz für einfache Einfriedungen + und Befestigungen)	+	500,00 €
Vergleichswert	=	3.010,00 €
	rd.	3.000,00 €

Erläuterungen zur Vergleichswertberechnung

Keine.

4.5 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich ausschließlich am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.000,- €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das als Verkehrsfläche genutzte Grundstück in 41849 Wassenberg-Orsbeck, Ratheimer Straße

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.		
Orsbeck	1083	1		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche	
Orsbeck	2	634	138 m ²	

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.04.2022 mit rd.

3.000 €
in Worten: dreitausend 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.

Heinsberg, den 02. September 2022

.....

Dipl.-Ing. Ralf Rongen

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.

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.

Weitere Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Siehe nächste Seite.

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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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 schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 500.000,00 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.

Hinweis zur globalen Pandemie 2020

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11.03.2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur "Globalen Pandemie" erklärt wurde, hat die globalen Finanzmärkte stark beeinflusst. Reisebeschränkungen werden durch eine zunehmende Anzahl von Staaten eingeführt, die Ökonomie ist in einer Vielzahl von Sektoren betroffen. Durch die COVID-19-Pandemie bestehen zum Wertermittlungstichtag Einschränkungen wichtiger Lebensbereiche mit Auswirkungen auf die Wertermittlung.

Die gesamtwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Allgemeinen sind hinsichtlich der Vermietungs- und Investmentmärkte, wie auch die individuellen Auswirkungen auf dem Teilmarkt des Bewertungsobjektes im Speziellen, deshalb noch nicht abschließend bestimmbar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist die Ermittlung von Verkehrswerten zum Bewertungstichtag weiterhin möglich. Die momentanen Einschätzungen über die aktuellen Wertverhältnisse müssen auf dem Grundstücksmarkt vor dem Hintergrund von einzigartigen Maßnahmen als Reaktionen auf COVID-19 getroffen werden. Die Einschätzungen unterliegen daher einer erhöhten Bewertungsunsicherheit.

Aufgrund des aktuell völlig unklaren Einflusses, den COVID-19 auf die regionalen Immobilienmärkte haben wird, wird eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine regelmäßige Überprüfung des Bewertungsergebnisses empfohlen.

Der Marktwert wurde mit den Erkenntnissen zum Wertermittlungstichtag nach besten Wissen abgeleitet. Spekulative Elemente wurden hier nicht berücksichtigt.

Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

4.6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichsrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2787)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

4.7 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig in der aktuellen Fassung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig, Version in der aktuellen Fassung
- [4] Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken in der aktuellen Fassung
- [5] Gerady, Möckel, Troff; Praxis der Grundstücksbewertung in der aktuellen Fassung

4.8 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa Version 36.22.5.173" (Stand Juli 2022, Lizenznehmer Singelstein) erstellt.

5 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

Anlage 6: Fotoübersichtsplan

Anlage 7: Fotodokumentation

Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

5.1 Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

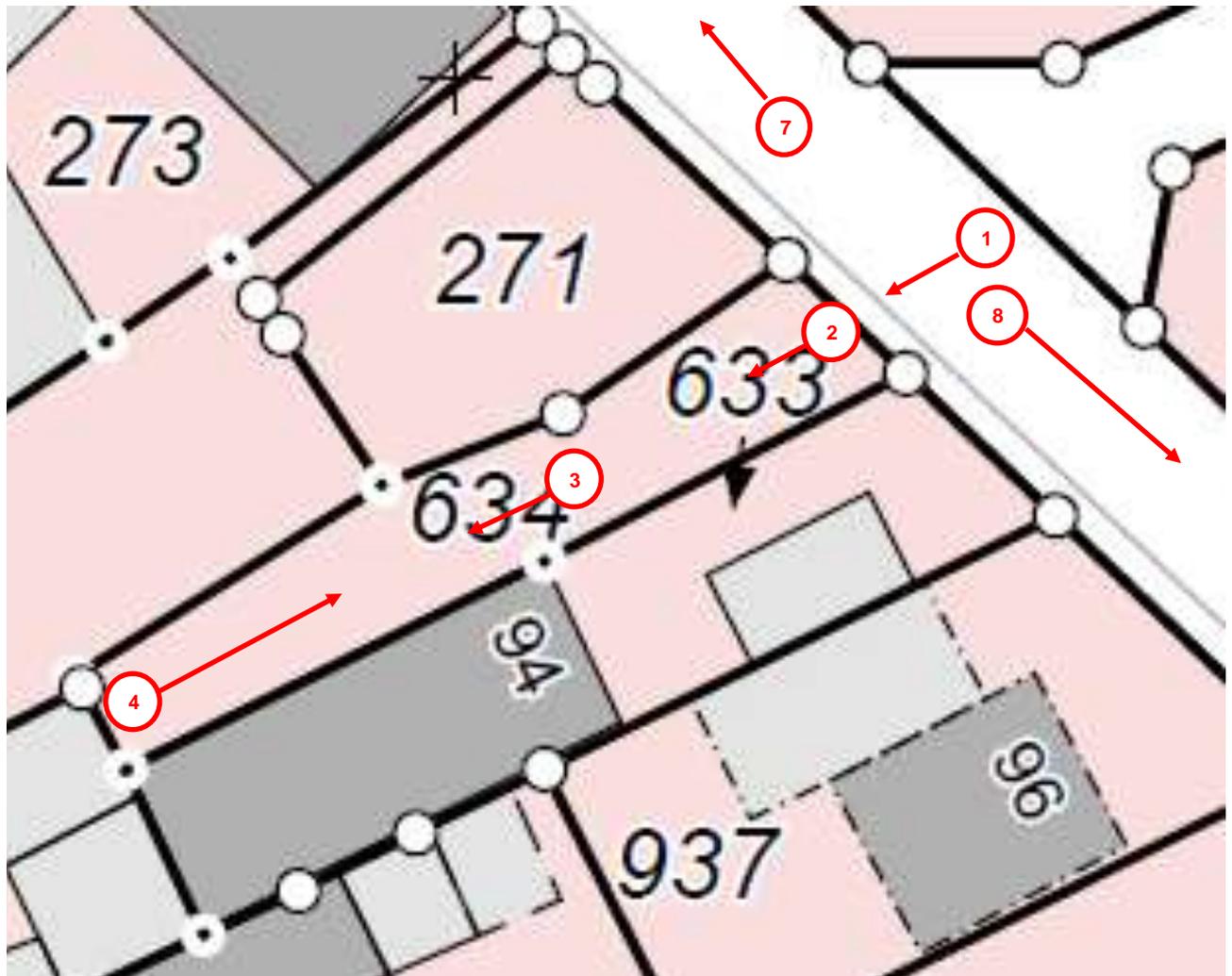
5.2 Anlage 2: Auszug aus der Regionalkarte

5.3 Anlage 3: Auszug aus dem Stadtplan

5.4 Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

5.5 Anlage 5: Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab ca. 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsgrundstücks

5.6 Anlage 6: Fotoübersichtsplan zu den Aufnahmestandorten



5.7 Anlage 7: Fotodokumentation



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsgrundstücks aus Ost



Bild 2: wie vor, Detailansicht



Bild 3: wie vor



Bild 4: Ansicht des Bewertungsgrundstücks aus West



Bild 5: Detailansicht der rissigen Bitumenasphaltfläche



Bild 6: Detailansicht eines Leitungsrevisionsschachts im Bereich der Asphaltbefestigung



Bild 7: Ansicht des im Bereich des Bewertungsgrundstücks platzierten Gerätehauses (Inventar)



Bild 8: Blick in Anliegerstraße Richtung Nordwest



Bild 9: Blick in die Anliegerstraße Richtung Südost

5.8 Anlage 8: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Baulastenverzeichnis von Wassenberg Baulastenblatt Nr. _____ Seite 622
 Grundstück Orsbeck Str. Nr. _____
 Gemarkung Orsbeck Flur 2 Flurstück 270 632
Flurstück: 270 632

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3

1 Übernahme der Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen auf dem Flurstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Flurstück zusammen mit den Flurstücken 270 südwestliches Teilstück und nordwestliches Teilstück (x) ein Grundstück bildete (Vereinigungsbaulast). *632 u. 634*

(südöstliches Teilstück (y))

Eingetragen am 04. November 1987

Bingstein

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit den Einträgen im Baulastenverzeichnis wird hiermit amtlich beglaubigt
 Heinsberg, 10. März 2022

Kreis Heinsberg
 Der Landrat
 i. A.



BSB VORDRUCK-VERLAG · 4000 DÜSSELDORF 30
 STERNSTRASSE 14 · TEL. 02 11 / 49 47 31
 Vordr. 801/120 L Baulastenblatt für Lokalmatrosung.

Folgende Seite: _____

Baulastenverzeichnis von Wassenberg Baulastenblatt Nr. _____ Seite 621
 Grundstück Orsbeck Str. Nr. _____
 Gemarkung Orsbeck Flur 2 Flurstück 270, 634, 632 u. 635
Grund 270, 634, 632

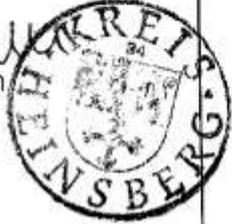
Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3

1 Übernahme der Verpflichtung, hinsichtlich (nordwestl. Teilstück (x))
 baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und
 Einrichtungen auf dem Flurstück das öffent-
 liche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses
 Flurstück zusammen mit den Flurstücken 270 *632 u. 635*
 südwestl. Teilstück und südöstl. Teilstück
 (x) ein Grundstück bildete (Vereinigungsbau-
 last).

Eingetragen am 04. November 1987

Bergstein

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit den Einträgen
 im Baulastenverzeichnis wird hiermit amtlich beglaubigt
 Heinsberg, 10. März 2022

Kreis Heinsberg
 Der Landrat
 i. A.
Döhmen


BSB
 VORDRUCK-VERLAG · 4000 DUISBURG/R.F. 80
 STERNSTRASSE 14 · TEL. 02 11 49 47 81
 Verdr. 601/120 L. Baulastenblatt für Landesentwicklung

Folgende Seite: _____

Baulastenverzeichnis von Wassenberg Baulastenblatt Nr. _____ Seite 620
 Grundstück Orsbeck Str. Nr. _____
 Gemarkung Orsbeck Flur 2 Flurstück 270, 632
633 u. 634

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen

1 Übernahme der Verpflichtung, hinsichtlich ~~(südwestl. Teilstück)~~
 baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und
 Einrichtungen auf dem Flurstück das öffent-
 liche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses
 Flurstück zusammen mit den Flurstücken 270
 südöstliches ~~Teilstück (y)~~ ^{633 u. 634} und nordwestliches
 Teilstück ~~(x)~~ ⁶³² ein Grundstück bildete (Ver-
 einigungsbaulast).

Eingetragen am 04. November 1987
F. Bergstein

Die Übereinstimmung dieser Abschrift mit den Einträgen
 im Baulastenverzeichnis wird hiermit amtlich beglaubigt

Heinsberg 10. März 2022

Kreis Heinsberg
 Der Landrat
 i. A.



BSB
 VORDRUCK-VERLAG · 4800 DUISBURG 30
 STERNSTRASSE 14 · TEL. 0217/494131
 Vordr.: 601/130 L. Baulastenblatt für Losstellbefreiung.

Folgende Seite: _____