

Kontakt:

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

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

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:

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

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

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbauten und
einem Bungalow bebaute Grundstück
in 41849 Wassenberg, Mittelstraße 17

Jülich, den 30.11.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
001 K 026/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-585



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
490.000,00 EUR

PDF-Version

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer.....	5
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
5.2	Zweifamilienwohnhaus mit Anbauten	14
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion	16
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude und Anbau	17
5.2.5	Raumausstattungen	17
5.3	Bungalow	18
5.3.1	Allgemeine Beschreibung.....	18
5.3.2	Gebäudekonstruktion	19
5.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	19
5.3.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude	19
5.3.5	Raumausstattungen	20
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.2	Bodenwertermittlung	22
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	22
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	22
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	23
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	24
6.3	Sachwertermittlung	25
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	25
6.3.2	Sachwertberechnung	26
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
6.4	Ertragswertermittlung	31
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	31
6.4.2	Ertragswertberechnung	32
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	33
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	35
6.6	Vergleichsparameter	35

7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	36
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	37
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	39

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Heinsberg zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

Die Angaben zur Beschaffenheit beruhen auf den seitens des Gerichts zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend selbst beschafften Unterlagen und Auskünften, den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung und ggf. der Beschreibung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen.

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Heinsberg vom 31.05.2023, eingegangen am 30.09.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	09.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	09.11.2023 in der Zeit von 9:00 bis 10:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Eine Innenbesichtigung des Zweifamilienwohnhauses war im Ortstermin nicht möglich. Der Zugang zum Garten und zum Bungalow wurde ermöglicht, sodass diesbezüglich eine Innenbesichtigung stattfinden konnte. konnte.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen und Wohnen, Kreisverwaltung Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich Finanzen, Stadt Wassenberg),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation und aus der Denkmalliste sowie Einsicht in die Bauakte (Fachbereich Planen und Bauen, Stadtmarketing, Tourismus und Kultur Stadt Wassenberg),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG und EBV GmbH),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- die aktuellen Mietspiegel der Stadtgebiete Heinsberg und Geilenkirchen,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein mit einem einseitig angebauten, eingeschossigen, teilunterkellerten Zweifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Anbauten sowie mit einem freistehenden, nicht unterkellerten Bungalow bebauten Grundstück. Es liegt am Ende einer Sackgasse in einem Wohngebiet in der Oberstadt Wassenberg. Die Grundstücksfläche beträgt 1.087 m² bei einer Tiefe von 47 m.

Die Zweifamilienwohnhaus wurde ursprünglich 1958 in massiver Bauweise errichtet. Die Anbauten und der Bungalow wurden 2012 im Zusammenhang mit der Modernisierung des Zweifamilienwohnhauses (Innenausbau, teilweise Bäder, teilweise Installation, teilweise Dachkonstruktion, Wärmedämmung Dach) hinzugefügt.

Das Zweifamilienwohnhaus mit Anbauten verfügt gemäß Bauakte über 2 abgeschlossene Wohneinheiten (jeweils eine pro Etage) mit einer Aufteilung von 3 bis 5 Zimmern, Küche, Flur, Bad (Gäste-WC und Terrasse) mit Wohnflächen von rund 132 (Erdgeschoss) bzw. 69 m² (Dachgeschoss). Der Bungalow verfügt über 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad, Abstellraum und Terrasse mit einer Wohnfläche von rund 71 m².

Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist (vermutlich auch für das nicht von innen besichtigte Zweifamilienwohnhaus) als mittel zu klassifizieren. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Fassade des Zweifamilienwohnhauses entspricht dem Standard der 1970er Jahre, die Dachflächen wurden vermutlich nachträglich wärmegeämmt. Der Bungalow stellt sich anlagen- und wärmeschutztechnisch dem Baujahr 2012 entsprechend dar.

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Beide Häuser standen zum Zeitpunkt des Ortstermins leer. Es bestehen Bauschäden und -mängel an von außen einsehbaren Bauteilen.

Objektadresse:

Mittelstraße 17, 41849 Wassenberg

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Wassenberg, Blatt 209, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Wassenberg, Flur 2, Flurstück 301
(1.087 m²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber:

Amtsgericht Heinsberg
Schafhausener Straße 47
52525 Heinsberg

Eigentümer:

xxx

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Wassenberg
Kaufkraftindex:	93,4 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,4 % (Oktober 2023) zum Vergleich NRW: 7,2 % Deutschland: 5,7 %

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

Die Stadt Wassenberg liegt im ländlichen Umfeld am westlichen Rand des Kreises Heinsberg und verfügt über 19.961 Einwohner (Stand 30.04.2023). Sie grenzt direkt an die Niederlande. Das Stadtgebiet teilt sich in 6 Stadtteile bei einer Gesamtfläche von 42 km² auf. Wassenberg liegt im internationalen Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Nachdem Wassenberg in der Vergangenheit wirtschaftlich durch die Weberei, den britischen Militärflughafen in Wildenrath und die Steinkohlenzeche Sophia-Jacoba in Hückelhoven geprägt waren, stellen nach deren Schluss kleinere Gewerbebetriebe, Handwerker, Dienstleister und Versorger das wirtschaftliche Rückgrat der Stadt dar. Wassenberg verfügt über vier Gewerbegebiete. Bahnanbindung besteht in Wassenberg nicht, der öffentliche Nahverkehr beschränkt sich auf Buslinien. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die B221 und N570 (NL) sowie den Autobahnanschluss „Hückelhoven-West/ Wassenberg“ auf die A 46. Wassenberg verfügt über ein ausgeprägtes Radstrecken- und Wandernetz sowie mehrere Naherholungsgebiete. Im Stadtgebiet bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs sowie Grund- und eine Gesamtschule.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im ostwärtigen Bereich der Stadt Wassenberg (Oberstadt).

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 600 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Erkelenz in 12,4 km Entfernung. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr auf der Linie Aachen-Mönchengladbach-Düsseldorf. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 6,1 km entfernten Autobahnzubringer Hückelhoven-West. Die nächste Bundesstraße (B221) ist ca. 2,0 Km entfernt.

Die Mittelstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße (Sackgasse) mit Asphaltdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Die Lage am Ende der Sackgasse bedingt geringen PKW-Verkehr. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist eben.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

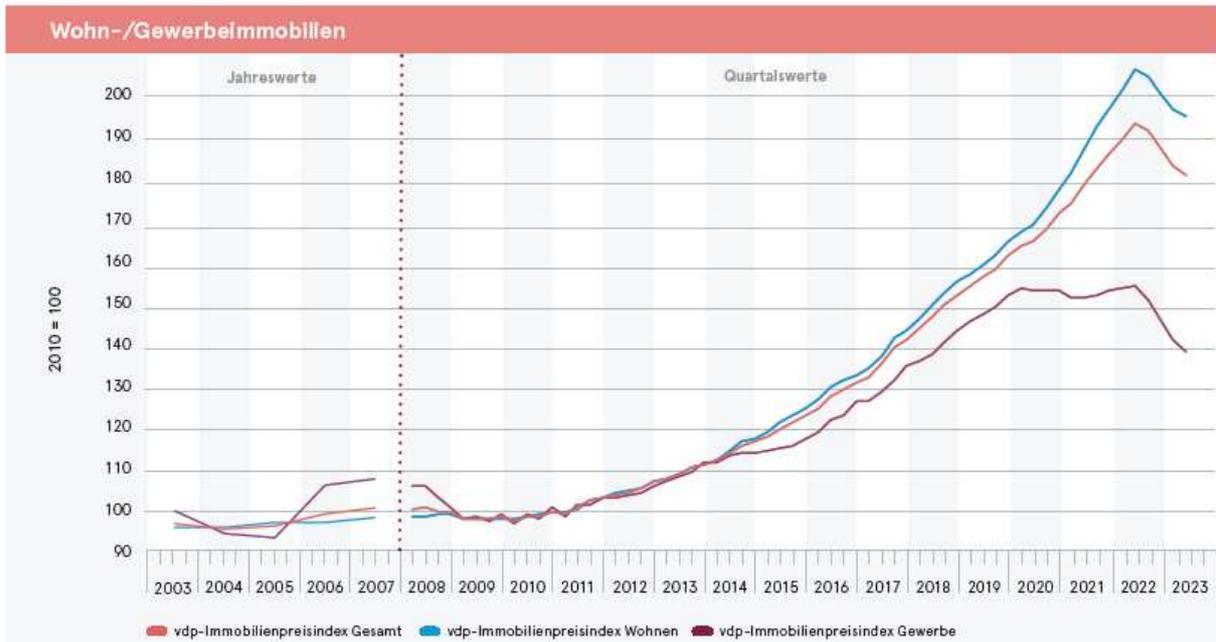
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.038 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. - 16,4% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 937,2 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 14,2% gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2022 wurden insgesamt 926 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.302 Kauffällen um 29% gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 472 Kauffällen 32,3% unter dem Vorjahresniveau (697 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 22,1 % auf rd. 55,5 Millionen Euro. Es wurden 33 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 25 Kauffällen bei einem Umsatzrückgang von 49,1% auf 9,1 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 12,8% auf 267 Kauffälle. Der Umsatz stagnierte bei rund 26,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2022 wurden insgesamt 1.576 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9,8% weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.454 Kauffälle, der Umsatz 429,2 Millionen Euro, was dem Vorjahresniveau entspricht. 122 Mehrfamilienhäuser wurden 2022 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 77,4 Millionen Euro, was 3,1 Millionen Euro weniger als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum
2022 wechselten 449 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 97,0 Millionen Euro um 2,1 Millionen über dem des Vorjahres.

Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q2.2023

Im zweiten Quartal 2023 verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt ein Preisrückgang in Höhe von 6,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum direkten Vorquartal sank der Index um 1,1 % und damit weniger stark als in den beiden Vorquartalen. Dies deutet darauf hin, dass sich die Lage in den nächsten Quartalen stabilisieren könnte. Allerdings bestehen weiterhin Unsicherheiten über die weitere Konjunktorentwicklung, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken können. Auf dem Wohnimmobilienmarkt gingen die Preise im Jahresvergleich um 5,4 % und im Quartalsvergleich um 0,9 % zurück. Die geringen Auswirkungen im Vergleich zum gewerblichen Segment sind auf den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum zurückzuführen. Eine gleichzeitig einbrechende Neubautätigkeit führt in den Ballungszentren zu einer Ausweitung des Nachfrageüberhangs. Nichtsdestotrotz dämpften die Belastungen durch Inflation und Kreditkosten den Markt. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern stiegen zwischen dem ersten und zweiten Quartal 2023 deutschlandweit um 0,9 %. Auf dem Markt der Gewerbeimmobilien fielen die Preise im Jahres- und im Quartalsvergleich um 10,3 % bzw. 2,0 %. Die Zurückhaltung der Investoren wurde vor allem durch das veränderte Zinsumfeld, verschärfte Finanzierungsbedingungen und angepasste Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt ausgelöst.

Rückgang der Immobilienpreise verliert an Dynamik

GESAMTMARKT



Preise für selbst genutztes Wohneigentum geben leicht nach

WOHNUNGSMARKT



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	<p>unregelmäßige Grundstücksform Straßenfront: ca. 23 m mittlere Tiefe: ca. 47 m Grundstücksgröße: 1.087m²</p>																												
Erschließungssituation:	<p>direkter Zugang zur Mittelstraße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden</p>																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	<p>augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 03.11.2023.</p> <p>Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:</p> <table border="0"> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Methanausgasung</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Punktuell:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> flächenhaft:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Karst</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Erdfall:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td> <td>ja</td> </tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td> <td>Zone 3</td> </tr> </table> <p>Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „<i>liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 7“ und über dem auf Bleierz und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Blei-Zinkerzbergwerk Sophia-Jacoba“.</i> Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Sophia-Jacoba A“ und „Blei-Zinkerzbergwerk Sophia-Jacoba“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in Gelsenkirchen.</p>	bergbaubedingter Tagesbruch:	nein	verlassene Tagesöffnungen:	nein	oberflächennaher Bergbau belegt:	nein	tagesnaher Bergbau möglich:	nein	Methanausgasung		Punktuell:	nein	flächenhaft:	nein	Karst		Erdfall:	nein	Subrosionssenke:	nein	Karstgebiet:	nein	Gasaustritt mit Bohrungen:	ja	Seismisch aktive Störung:	nein	Erdbebengefährdung	Zone 3
bergbaubedingter Tagesbruch:	nein																												
verlassene Tagesöffnungen:	nein																												
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein																												
tagesnaher Bergbau möglich:	nein																												
Methanausgasung																													
Punktuell:	nein																												
flächenhaft:	nein																												
Karst																													
Erdfall:	nein																												
Subrosionssenke:	nein																												
Karstgebiet:	nein																												
Gasaustritt mit Bohrungen:	ja																												
Seismisch aktive Störung:	nein																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Wegberg 7“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, Stüttgenweg2 in 50935 Köln. [...] Unabhängig von privatrechtlichen Ansprüchen, die bei Bergschadenersatzansprüchen gegenüber dem Bergwerksunternehmer anzubringen sind, wird mitgeteilt, dass in den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert ist. Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1980er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus sind abgeklungen. Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht mehr zu rechnen.

Die EBV teilt auf Anfrage mit, „dass der letzte Abbau, der auf das Grundstück eingewirkt haben könnte, 1981 eingestellt wurde. Eine aus den Auswirkungen der Abbautätigkeit resultierende Schiefelage von 5,02 mm/m wurde 1988 durch Zahlung von Minderwert abgegolten. Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden wurden nach Beendigung der Einwirkungen 1998 letztmalig reguliert. Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann – nach derzeitigem Kenntnisstand – auch zukünftig ausgeschlossen werden.“

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

Bewertung der Eintragung:

Die beschriebene Schiefstellung des Zweifamilienwohnhauses konnte von außen optisch nicht festgestellt werden. Ob in den Zimmern ein Gefälle des Bodens wahrnehmbar ist, welches die Nutzungsqualität einschränkt, oder Risse in Wänden vorhanden sind, ist unbekannt. Die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben keine derartige Einschränkung oder Schäden. Ein Werteeinfluss wird der in 1988 durch Zahlung abgegoltenen Schiefelage nicht beigemessen.

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt steht leer.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich des Bewertungsgrundstücks ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Oberstadt von Wassenberg. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsgrundstücks als Wohnbaufläche dar.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsgrundstück keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p>
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreisverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Baubeschreibung, Baugenehmigung, Rohbau- und Fertigstellungsbescheinigung zu den Bauvorhaben „Verblendung des Wohnhauses“ aus 1976, „Errichtung einer Garage“ aus 1984, sowie Pläne, Skizzen, Grundrisse und Berechnungen zum Bauvorhaben „Nutzungsänderung eines Wohnhauses von 1- zu 2 WE, Neubau eines barrierefreien Bungalows“ aus 2012.</p> <p>Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.</p>
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.09.2023 vor.</p> <p>Hiernach besteht/ bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Wassenberg, Blatt 209 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung/en:</p> <p><i>„Auf die Lebenszeit befristete Eigentumsübertragungsvormerkung für xxx. Bezug: Bewilligung vom 06.09.2011 (UR-Nr. 1237/2011, Notar Bruno Zimmermann. Wassenberg). Die Vormerkung hat Rang vor Abt. III Nr. 3. Eingetragen am 30.01.2012“</i></p> <p><i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Geilenkirchen, 1 K 26/22). Eingetragen am 11.10.2022.“</i></p>
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Wassenberg, Blatt 209 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Altlasten:

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

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

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Zweifamilienwohnhaus mit Anbauten

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1-2 Vollgeschosse teilunterkellert teilweise ausgebautes Dachgeschoss 340 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1958 <u>Wohnung Erdgeschoss</u> 5 Zimmer, Küche, Flur, Gäste-WC/ Dusche, Bad und Terrasse (132 m ² Wohnfläche) <u>Wohnung Dachgeschoss</u> 3 Zimmer, Küche, Flur, Abstellraum und Bad (69 m ² Wohnfläche)
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	um 2012 – Umnutzung in ein Zweifamilienwohnhaus – Errichtung von Anbauten – Erneuerung des Innenausbau – teilweise Erneuerung der Bäder – Aufbau von Dachgauben – teilweise Erneuerung der Elektroinstallation – teilweise Erneuerung von Fenstern – vermutlich Wärmedämmung der Dachflächen – Wärmedämmung von Teilen der Fassade

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als mittel zu bezeichnen (wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage, Fenster überwiegend erneuert, teilweise wärmegeämmte Fassade, vermutlich wärmegeämmte Dachflächen).
Nachrüstpflichten:	Entsprechend der im GEG genannten Nachrüstpflichten ist die vermutlich (über) 30 Jahre alte Heizungsanlage auszutauschen und die vermutlich ungedämmten und zugänglichen Wärmeverteilungsleitungen sind zu dämmen.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen nur teilweise vorhanden barrierefreie/behindertengerechte Nachrüstung nur mit erheblichem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich unterdurchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung an den von außen erkennbaren Bauteilen folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: <ul style="list-style-type: none">– Beschädigungen bzw. Fehlstellen an Dachanschlüssen– Beschädigungen bzw. Verschmutzung/Veralgung der Fassade– Beschädigungen an der Terrassenüberdachung– Beschädigungen bzw. Fehlstellen an Regenrinnen bzw. Fallrohren

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Kellerwände und aufgehende Geschosse vermutlich in Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Luftschicht und Klinkersteinverblender bzw. mit Wärmedämmverbundsystem und Anstrich
Geschossdecken:	nicht erkennbar
Treppen:	nicht erkennbar
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion, Anbauten vermutlich mit Betonflachdach Dacheindeckung aus einem Tondachziegel (Steildach) bzw. einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung (Flachdach) Schrägdach vermutlich mit einer Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser, Flachdach vermutlich mit Gefälledämmung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Hausanschlüsse- Dachgauben- Kellerlichtschächte- Brunnen mit Zisterne- Kaminofen- Terrasse

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

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

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude und Anbau

Die folgend beschriebene Aufteilung wurde den Plänen aus der Bauakte entnommen. Ob diese dem Ist-Zustand entspricht, konnte wegen der nicht erfolgten Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Esszimmer	16,64 m ²	
Badezimmer	9,74 m ²	
Schlafzimmer	25,43 m ²	
Wohnzimmer	26,52 m ²	
Küche	16,54 m ²	
Flur	3,00 m ²	
Gäste WC	3,44 m ²	
Kinderzimmer 1	11,46 m ²	
Kinderzimmer 2	12,04 m ²	
Terrasse	29,75 m ²	(Anrechnung zu 1/4 mit 7,44 m ²)
Wohnung Erdgeschoss gesamt	132,25 m ²	
rund	132,00 m ²	
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	3,50 m ²	
Abstellraum	1,00 m ²	
Badezimmer	2,70 m ²	
Schlafzimmer	15,20 m ²	
Küche	15,40 m ²	
Kinderzimmer	10,00 m ²	
Wohnzimmer	21,50 m ²	
Wohnung Dachgeschoss gesamt	69,30 m ²	
rund	69,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Informationen zur Raumausstattungen liegen aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung und der wenigen Einblickmöglichkeiten von außen nur eingeschränkt vor. Die von außen einsehbaren Räumlichkeiten verfügten über einen Fliesen- bzw. Laminatbodenbelag und Tapeten. Es sind Kunststofffenster mit einer Dreischeibenwärmeschutzverglasung, teilweise auch Holzfenster mit einer Zweischeibenisolierverglasung aus den 1970er Jahren verbaut. Die Rollläden bestehen aus Kunststoff, die Fensterbänke stellen sich mit Spaltklinkerplatten bzw. Blechbekleidung dar.

5.3 Bungalow

5.3.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 Vollgeschoss nicht unterkellert Flachdach 81 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 2012 2 Zimmer, Küche, Flur, Abstellraum, Bad und Terrasse (71 m ² Wohnfläche)
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	keine
Energieeffizienz:	Der Energieausweis vom 25.05.2012 gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energiebedarf des Bewertungsobjektes weist einen Energiebedarfskennwert in Höhe von 101,1 kWh / (m ² * a). Das entspricht einem Einfamilienwohnhaus Neubau, was unter Berücksichtigung des Gebäudealters plausibel erscheint.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als gut zu bezeichnen (Gaszentralheizung aus 2012, dreifachverglaste Fenster aus 2012, wärmegeämmte Fassade, Wärmedämmung des Daches).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang barriere- aber nicht schwellenfrei ausgestaltet schwollenfreie Türöffnungen zum Teil > 0,90 m ausreichende Bewegungsflächen in Räumen und Fluren
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: – Verschmutzung der Fassade – Beschädigungen an der Terrassenüberdachung – Beschädigungen bzw. Fehlstellen an Regenrinnen bzw. Fallrohren

5.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Voll- bzw. Hohllochziegel Fassade einschalig mit Wärmedämmverbundsystem und Oberputz
Dach:	Flachdach als Holzkonstruktion oder Beton Dacheindeckung aus einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung Wärmedämmung als Gefälledämmung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> - Hausanschlüsse - Eingangsüberdachung - Terrasse

5.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit ein bis mehreren Steckdosen und ein bis zwei Lichtschaltern je Raum in mittlerer Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen, Ausstattung zeitgemäß
Heizungsinstallation:	zentrale Brennwertheizungen (Baujahr 2012) Brennstoff: Gas Fußbodenheizung in den Zimmern, zusätzlich ein Handtuchheizkörper im Badezimmer Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	Badezimmer: WC, Waschbecken und bodengleiche Dusche Ausstattung in einfachen bis mittleren Standard

5.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Flur	7,76 m ²	
Badezimmer	6,19 m ²	
Schlafzimmer	13,98 m ²	
Abstellraum	4,92 m ²	
Wohnzimmer	24,14 m ²	
Küche	7,15 m ²	
Terrasse	25,69 m ²	(Anrechnung zu 1/4 mit 6,42 m ²)
gesamt	70,56 m ²	
rund	71,00 m ²	

5.3.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbeläge:	Tapeten in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Gipskartondecken mit Anstrich
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit einer Zweischeibenisolierverglasung Fenstertüren auf die Terrasse
Fenster:	aus Kunststoff mit Dreischeibenwärmeschutzverglasung Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Holz, außen aus Blech

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der straßenseitige Bereich vor und seitlich des Bungalows ist gepflastert. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist im Anschluss an die gepflasterten Terrassen als Rasenfläche beiderseits eines plattierten Weges angelegt. Ein Holzgartenhaus dient Abstellzwecken. Der Garten wurde augenscheinlich seit längerem nicht gepflegt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind oder bei einem Liquidationsobjekt mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen ist.

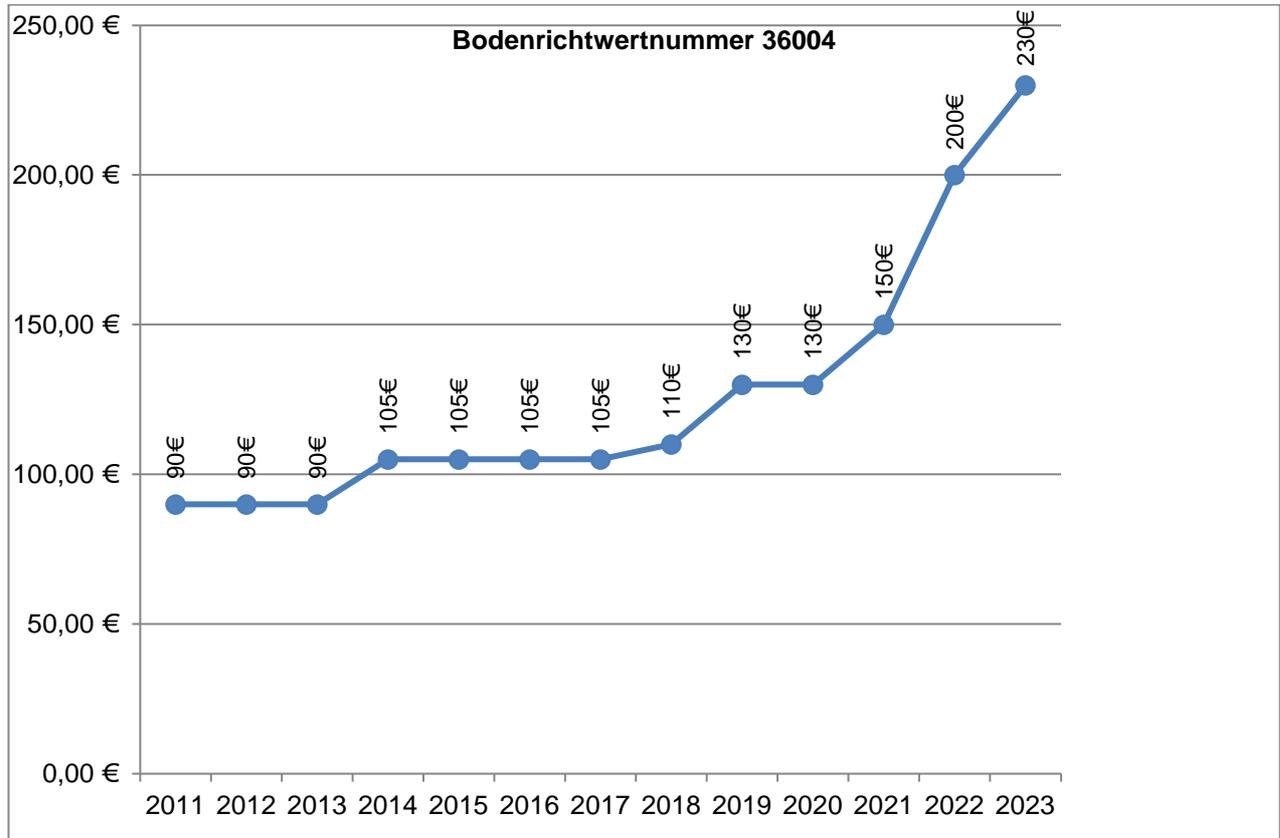
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 230,- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Wassenberg
Ortsteil	Wassenberg Ost
Bodenrichtwertnummer	36004
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

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



Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $230,-\text{ EUR/m}^2 * (1 + 16,4 \% / 12 * 11) = 264,58 \text{ EUR/m}^2$.

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	ca. 47 m
Grundstücksfläche	1.087 m²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstückes erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2). Hinterland reicht bis 25 m hinter Vorderland.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden und stichtagsbezogen angepassten Bodenrichtwert, Hinterlandflächen aufgrund des gegebenen Nutzungspotenzials mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-15% in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) bewertet.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 230,- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	09.11.2023	× 1,15035
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 264,58 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 264,58 EUR/m ²
II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 264,58 EUR/m ²
Fläche			× 900 m ²
b/a-freier Bodenwert Vorderland			= 238.122,00 EUR
II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 39,69 EUR/m ²
Fläche			× 187 m ²
b/a-freier Bodenwert Hinterland			= 7.422,03 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus	Bungalow
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	340,00 m ²	81,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.11.2023 (2010 = 100)	183,00	183,00
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	933,00 EUR/m ² BGF 1.707,39 EUR/m ² BGF	1.262,00 EUR/m ² BGF 2.309,46 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	580.512,60 EUR	187.066,26 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	46 Jahre	69 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	57,50 %	86,25 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	24.248,22 EUR	17.690,34 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	358.042,97 EUR	180.297,69 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		538.340,66 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 8 %)	+	43.067,25 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	581.407,91 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	238.122,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	819.529,91 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,67
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	549.085,04 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	-	37.500,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	7.422,03 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	31.253,41 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+	2.269,50 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	490.023.16 EUR
	rd.	490.000,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probemaße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

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

Der Regionalfaktor beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen Baukosten einer Region zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Es wird vorliegend der Regionalfaktor angewendet, den der örtlich zuständige Gutachterausschuss in seinem Modell bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt hat.

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Der Bungalow wurde seit dessen Errichtung nicht, das Zweifamilienwohnhaus in mittlerem Maße bis umfänglich modernisiert. Es ergeben sich folgende Kenndaten:

	Zweifamilienwohnhaus	Bungalow
tatsächliches Baujahr	1958	2012
Alter am Wertermittlungsstichtag	65	11
GND	80 Jahre	80 Jahre
RND	46 Jahre	69 Jahre

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	
	Zweifamilienwohnhaus	Bungalow
Dachgauben	12.627,00 EUR	
Kellerlichtschächte	526,13 EUR	
Brunnen mit Zisterne	686,25 EUR	
Kaminofen	1.583,25 EUR	
Hausanschlüsse	2.875,00 EUR	9.470,25 EUR
Eingangüberdachung		1.262,70 EUR
Terrasse	8.220,09 EUR	8.220,09 EUR
Summen	26.517,72 EUR	18.953,04 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	24.248,22 EUR	18.953,04 EUR
Berücksichtigung als boG	2.269,50 EUR	0,00 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	1.466,96 EUR
gepflasterte/ plattierte Flächen	9.775,00 EUR
Gartenhaus	571,88 EUR
Summe	11.813,84 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert in unterschiedliche Bodenwertniveaus.

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten von 820.000,- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,70 bis 0,90. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2022. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher. Der seit 2015 zu beobachtende Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt endete im 3. Quartal 2022. Auch im Segment der eigennutzfähigen Wohnhäuser fallen die Preise.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswerteergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen fallenden Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,67 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1, 5.3.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Zusätzlich wird an dieser Stelle der Bodenwert des Hinterlandes, der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen sowie der Zeitwert der werthaltigen einzelnen Bauteile in Ansatz gebracht.

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Instandsetzung der Dachanschlüsse	- 3.000,00 EUR
Instandsetzung der Regenrinnen bzw. Fallrohre	- 2.000,00 EUR
Anstrich Fassade inkl. Gerüst	- 15.000,00 EUR
Rückbau beschädigter Terrassenüberdachungen	- 2.500,00 EUR
Erneuerung der wirtschaftlich überalterten Heizungsanlage	- 15.000,00 EUR
Summe	- 37.500,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

Modellbedingt wird der Bodenwertanteil des Hinterlandes an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 4.3.3).

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener

baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen: 11.813,84 EUR

pauschaler Ansatz: 43.067,25 EUR

Differenz: 31.253,41 EUR

d) werthaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile“ beschrieben werden vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile als boG berücksichtigt. Dies ist vorliegend der Fall.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Zweifamilienwohnhaus	Wohnung EG	132,00	6,00	792,00	9.504,00
	Wohnung DG	69,00	6,50	448,50	5.382,00
Einfamilienwohnhaus	Wohnen	71,00	7,00	497,00	5.964,00
Außenanlage	KFZ-Stellplatz	3,00	25,00	75,00	900,00

Die baulichen Anlagen stehen leer. Eine tatsächliche Miete existiert nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		21.750,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,67 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	5.365,73 EUR
jährlicher Reinertrag	=	16.384,27 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	6.429,29 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	9.954,98 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 2,70 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 53 Jahre Restnutzungsdauer	×	28,013
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	278.868,85 EUR
Bodenwert	+	238.122,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	516.990,85 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	516.990,85 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	37.500,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	7.422,03 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+	2.269,50 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	489.182,38 EUR
	rd.	489.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFIV durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4 und 5.3.4). Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Die Stadt Wassenberg veröffentlicht keinen eigenen bzw. aktuellen Mietspiegel, daher werden vergleichbare Mietspiegel herangezogen.

Der Mietspiegel der Stadt Geilenkirchen vom 01.04.2022 gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- in Gebäuden Baujahrklasse 1981-1990
 - Wohnfläche 70,01 bis 90 m²: 6,10 – 7,10 EUR/m²
 - Wohnfläche 90,01 bis 110 m²: 4,50 – 7,10 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 2001-2010
 - Wohnfläche 70,01 bis 90 m²: 5,80 – 8,50 EUR/m²
 - Wohnfläche 90,01 bis 110 m²: 6,50 – 8,30 EUR/m²

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Heinsberg gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- in Gebäuden Baujahrklasse 1976-1989:
 - Wohnfläche um 80 m²: 5,20 – 6,20 EUR/m²
 - Wohnfläche um 100 m²: 5,10 – 6,20 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 2006-2014:
 - Wohnfläche um 80 m²: 5,40 – 6,70 EUR/m²
 - Wohnfläche um 100 m²: 5,10 – 6,70 EUR/m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für das Stadtgebiet Wassenberg von 6,80 EUR/m² (Einfamilienwohnhäuser) bzw. 6,85 EUR/m² (Wohnungen) bei einer Spanne von 5,00 bis 9,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Stagnation aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als gut (Stufe 3,6 von 5) eingestuft.

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

Wohnungen: 6,00 EUR bis 7,00 EUR/m² Wohnfläche
KFZ-Stellplätze: 25,-- EUR/Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	344,00 EUR/Wohnung	
	45,00 EUR/Stellplatz	(5,37 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Wohnfläche	
	30,00 EUR/Stellplatz	(17,30 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		<u>24,67 % vom Rohertrag</u>

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienwohnhäuser (separate Ausweisung der Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser sowie Reihen-/ Doppelhäuser erst seit 2016):

Liegenschaftszinssatz 2023	Rohertragsfaktor 2023	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
0,6	k.A.	215	145	2.825	6,20	23,2	47	80
± 0,10			± 41	± 730	± 0,60	± 2,5	± 64	± 0

Jahr (GMB)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liegenschaftszins	3,2	3,2	3,1	2,7	2,5	2,5	2,2	2,0	1,7	1,0
Rohertragsfaktor	k.A.									

Aufgrund der guten Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren RND, der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt und Objektbesonderheit Zweifamilienwohnhaus mit zusätzlichem Bungalow wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,70 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 490.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 489.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus mit Anbauten und Bungalow bebaute Grundstück in 41849 Wassenberg, Mittelstraße 17

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Wassenberg	209	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Wassenberg	2	301	1.087 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.11.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

490.000,00 EUR

in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro

geschätzt.

6.6 Vergleichsparameter

2.068,-- EUR/m² Wohn-/ Nutzfläche
22,53-fache der Jahresmiete

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

Jülich, den 30.11.2023

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der 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. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

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

BauGB:

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

BauNVO:

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

BNatSchG:

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

BauO NRW:

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

BoSoG:

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

BBodSchG

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

EGBGB:

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

LPIG:

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

GEG

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

ImmoWertV:

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

KAGB:

Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGB1. I S. 1102)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGB1. I S. 1626)

WertR:

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

WEG

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

WoFG:

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

WoBindG:

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

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 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

DIN 276

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

DIN 277:

DIN 277 - 2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ (Ausgabe August 2021)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg