

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Pütterhof - 52525 Heinsberg
Telefon 0 2452 / 97 80 80
Telefax 0 24 52 / 90 91 88
E- Mail office.fell@t-online.de
www.sv-fell.de

Projekt Nr. 2023-09
14. Juni 2023

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus
mit Garage bebaute Grundstück,
Packeniusstraße 41 in 41849 Wassenberg,
Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstück 1358



Wertermittlungsstichtag:	12. Mai 2023
Verkehrswert:	395.000,- Euro
Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg
Aktenzeichen:	001 K 029 / 23

Hinweis: Diese Bewertung ist ohne Innenbesichtigung mit einem Sicherheitsabschlag erfolgt.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten	4
1.3	Grundstücksangaben	4
1.4	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung	6
1.6	Besonderheiten	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Örtliche Gegebenheiten	11
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	11
2.2.2	Altlasten	11
2.2.3	Bergbau	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation	12
2.3.1.1	Grundbuch	12
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	13
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	13
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	13
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.3.3.1	Denkmalschutz	13
2.3.3.2	Baulasten	14
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	14
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	15
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	15
2.3.3.6	Überschwemmgebiet	15
2.3.3.7	Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung	15
2.3.3.8	Bauordnungsrecht	15
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand	16
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Gebäudekonzeption	18
3.3	Baubeschreibung	19
3.4	Außenanlagen	22
3.5	Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis	22
3.6	Zubehör	23
3.7	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	23
4	Allgemeinbeurteilung	24

5	Verkehrswertermittlung	25
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	25
5.2	Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV 2021).....	26
5.3	Bodenwert	28
5.4	Übersicht Gebäudedaten.....	29
5.5	Sachwertverfahren	30
5.5.1	Allgemeines	30
5.5.2	vorläufiger Sachwert.....	30
5.5.2.1	Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1)	30
5.5.2.2	Gebäudewert Garage	31
5.5.3	Außenanlagen	32
5.5.4	vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	33
5.5.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	33
5.6	Vergleichswertverfahren.....	34
5.6.1	Allgemeines	34
5.6.2	vorläufiger Vergleichswert	34
6	Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts.....	36
6.1	Gegenüberstellung der Wertansätze	36
6.2	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 8 (2) ImmoWertV) / Markanpassung	37
6.3	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)....	38
6.3.1	Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis	38
6.3.2	Wertminderung wegen Nachlegalisierungsrisiko	38
6.3.3	Sicherheitsabschlag	38
6.2	Verkehrswert	40
7	Literatur- / Datenverzeichnis	41
8	Rechtsgrundlagen.....	42
9	Anlagen.....	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	001 K 029/22
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	Mit Schreiben vom 24.01.2023
Wertermittlungsstichtag:	12. Mai 2023 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist)
Datum der Ortsbesichtigung:	12. Mai 2023 (14.00 Uhr bis 14.30 Uhr)
Teilnehmer:	die Sachverständige
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten

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

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

Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt.

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

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

Personenbezogene Anlagen werden dem Auftraggeber als Annex beigelegt.

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

1.3 Grundstücksangaben

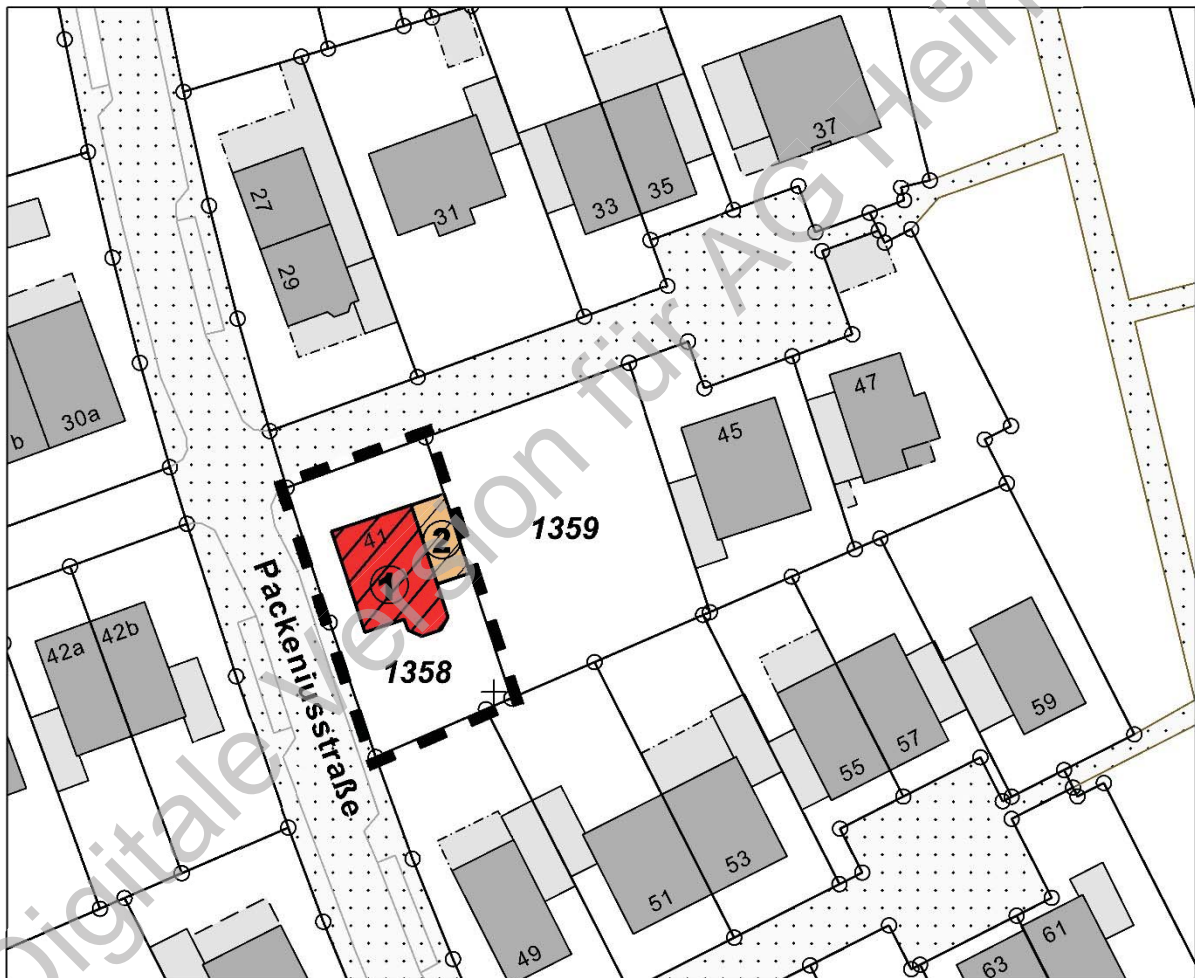
Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Wassenberg
Flur:	7
Flurstück:	1358
Größe:	426 m ²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Wassenberg
Blatt:	4448
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Packeniusstraße 41

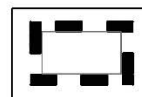
1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



WOHNHAUS



GARAGE



BEWERTUNGSGRUNDSTÜCK

1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück bebaut mit einem freistehenden, eingeschossigen, unterkellerten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und angebaute, grenzständiger Garage.

Objekt:

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	2000
Vermietungssituation:	unbekannt
Wohnfläche:	ca. 176 m ²
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	292 m ² (Wohnhaus), 30 m ² (Garage)

1.6 Besonderheiten

Aktuelle Einflüsse auf den Grundstücksmarkt

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

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, so dass auch der Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht abschließend möglich ist. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023, sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Fehlender Zugang

Die Gebäude sowie das Bewertungsgrundstück waren zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Trotz fristgerechter schriftlicher Ankündigung zum Ortstermin wurde kein Einlass gewährt. Infolgedessen konnten die Innenräume und die rückwärtigen Grundstücks- und Gebäudeteile nicht begutachtet werden.

Der Ausstattungsstandard und der Zustand der Innenräume sowie die rückseitigen Gebäudeteile sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Alle folgenden Angaben beruhen auf Katasterunterlagen sowie den Daten aus der Bauakte und äußerer Inaugenscheinnahme.

Die Flächenberechnungen können von der realen, örtlichen Situation deutlich abweichen.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie den v.g. Unterlagen. Sie ist folglich mit einem erheblichen Risiko behaftet

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand) unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

Baurechtlicher Legalisierungsbedarf

Ein Erwerber hat mit baurechtlichem Regelungsbedarf zu rechnen.

Die Gebäude wurden gegenüber den Vorlagen in der Genehmigungsfreistellung verändert ausgeführt, so dass es einer formellen Nachlegalisierung bedarf.

Die Genehmigungsfähigkeit wird unterstellt.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 10.02.2023
2. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt, vom 26.01.2023
3. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Heinsberg vom 15.02.2023
4. Auskunft zur Altlastensituation vom 13.02.2023 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
5. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 15.02.2023
6. Auskunft der RWE über Bergschadensgefährdung vom 13.02.2023
7. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Wassenberg vom 10.02.2023
8. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Wassenberg vom 13.02.2023
9. Bauaktenrecherche und Unterlagenbeschaffung aus dem Archiv der Stadt Wassenberg vom 26.04.2023 und 12.06.2023
10. Fördermittelauskunft der Stadt Heinsberg vom 13.06.2022
11. Mietspiegel der Stadt Wegberg, aktuell veröffentlichter Stand vom 01.07.2021-30.06.2023
12. E-Mail Auskünfte der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vom 15.06.2023
13. Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
14. Bodenrichtwerte 2023, Onlineauskunft: www.borisplus.nrw.de
15. Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins

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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Das zu bewertende Objekt befindet sich in der historischen Stadt Wassenberg, einer ländlich strukturierten, kreisangehörigen Kleinstadt im Norden des Kreises Heinsberg mit selbst etwa 8.000 Einwohner. Sie ist nahe der deutsch-niederländischen Grenze gelegen und durch einen mittelständischen Charakter gezeichnet. Sie verfügt über alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschule, Gesamtschule, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Alten- und Pflegeeinrichtungen, Sporteinrichtungen, Hallenbad sowie Einkaufsmöglichkeiten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Krankenhäuser sind in den Nachbarstädten Erkelenz und Heinsberg vorhanden.

Die Stadt ist teilt sich in die historische, durch Gastronomie geprägte Unterstadt, sowie in die in jüngerer Zeit entstandene Oberstadt.

Aufgrund der Lage im Naturpark Maas-Schwalm-Nette, welcher sich entlang der deutsch-niederländischen Grenze erstreckt, besitzt die Stadt Wassenberg einen sehr hohen Freizeitwert.

Ein Gewerbegebiet mit einer mittelständischen Unternehmensansiedlung ist am westlichen Stadtrand gelegen.

Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Mönchengladbach.

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

Bevölkerungsstruktur: Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Wassenberg beträgt ca. 19.000 Einwohner und setzt sich aus etwa 51 % weibliche und 9 % nichtdeutsche Bürger zusammen.

Die Altersgruppen gliedern sich in 18% unter 18-jährige, 62 % 18 – 65-jährige und 20 % über 65-jährige Personen.

Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Wassenberg wird mit einem Bevölkerungsanstieg bis 2040 von ca. 2 % gegenüber 2018 gerechnet, was geringfügig über dem Landesdurchschnitt liegt.

Hierbei wird mit einem deutlichen Anstieg insbesondere bei den älteren Bürgern über 65 Jahren gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis unter 65 Jahren stark rückläufig dargestellt wird.

(Quelle: IT-NRW Landesdatenbank, Stand 15.02.2022)

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

Einzelhandelszentralität:
64,0 (Wassenberg) / 95,9 (Kreis Heinsberg)
d.h. es findet ein Kaufkraftabfluss statt; es wird in dieser Region weit weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die orts-ansässige Bevölkerung ausgibt.
(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2021)

Mikrolage: Der zu bewertende Grundbesitz ist als Eckgrundstück in einem jungen Wohngebiet am westlichen Stadtrand von Wassenberg gelegen. Die angrenzenden, gleichnamigen Straßen sind als temporeduzierte Anliegerstraßen ausgeführt. Hierbei ist der im Westen angrenzende Straßenbaukörper als zweispurige Haupteerschließungsstraße mit Asphaltdecke und einseitigen Parkbuchten sowie zweiseitigen gepflasterten Gehwegen mit Grünbepflanzungen ausgebildet. Die nördlich angrenzende Sackgasse mit kopfseitigem Wendehammer ist als gepflasterte, einspurige Wohnstraße und einseitigem Mehrzweckstreifen erstellt. Die Straßen verfügen über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

In der näheren Umgebung herrscht eine ein- bis zweigeschossige, offene Einfamilienhausbebauung aus jüngeren Baujahren vor. Das Gebiet um den zu bewertenden Grundbesitz grenzt an die Landstraße L 117, die eine Anbindung an das deutsche und niederländische Straßennetz gewährleistet. Jenseits dieser Straße befinden sich das städtische Schwimmbad sowie ein Gewerbegebiet im Nord-Westen. Die weitere Bebauung im Osten besteht aus Einfamilienwohnhäusern sowie vereinzelt Geschosswohnungsbauten und Pflegeeinrichtungen, an die sich die historische Kernstadt (Unterstadt) von Wassenberg mit überwiegend gastronomischen Betrieben anschließt.

Entfernungen:

Kindergarten:	ca. 400 m
Grundschule:	ca. 1,3 km
Weiterführende Schulen:	ca. 2 km (Wassenberg, Gesamtschule)
	ca. 14 km (Erkelenz, Hauptschule, Realschule, Gymnasium)
	ca. 9 km (Heinsberg, Realschule, Gymnasium)

Sportanlagen:	ca. 800 m (Sportplatz) ca. 5 km (Golf) ca. 400 m (Hallen- / Freibad) ca. 1,2 km (Tennisplatz)
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 1 km (Discounter, Drogerien, etc.)
Wassenberg:	800 m (Unterstadt) / 2 km (Oberstadt)
Heinsberg:	7 km
Vlodrop (NL):	9 km
Hückelhoven:	8 km
Wegberg:	15 km
Erkelenz:	16 km
Roermond (NL):	17 km
Mönchengladbach:	38 km
Düsseldorf:	58 km
Aachen:	53 km
Verkehrsanbindungen:	ÖPNV:
	Bushaltestelle: ca. 700 m
	Bahnhof: 15 km (Erkelenz) Fernstrecken Aachen / Düsseldorf 9 km (Wegberg-Dalheim) Dalheim / Mönchengladbach
	Flughafen: 65 km (Düsseldorf)
Individualverkehr:	unmittelbarer Anschluss an das deutsche und niederländische Verkehrsnetz durch die Landstraße L 117 (Hückelhoven-Roermond), durch die Autobahnen A 46 in 8 km (Heinsberg / Düsseldorf), die A 52 in 16 km (Niederkrüchten / Düsseldorf) und die A 73 (NL) in ca. 14 km (Venlo / Nijmegen)
Immissionen:	Zum Besichtigungstermin waren keine Immissionen ersichtlich. In der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/) konnten ebenso für die zu bewertende Lage keine Daten (24-Stunden Lärmpegel durch Straßenverkehr) ausgewiesen werden.
Wohnlage:	Im Wesentlichen gute Grundstückslage in einem offen bebauten stadtnahen Wohngebiet.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	Eckgrundstück
Zuschnitt:	nahezu regelmäßig, leicht trapezförmig
Grundstücksbreite:	ca. 15 m
Grundstückstiefe:	ca. 28 m i.M.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss, Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation
Versickerung:	Eine genehmigte Versickerungsanlage für die Dach- und Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück - entgegen den Genehmigungsvorlagen - lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht vorhanden. Es wird unterstellt, dass die Regenentwässerung beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal erfolgt.
Topographie:	Die Grundstücksoberfläche ist leicht geneigt, bei einer mittleren Geländehöhe von ca. 41 m ü. NHN. Die OK des fertigen Fußbodens des Wohnhauses ist ca. 20 cm über Gehweg- bzw. Geländeniveau gelegen.
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei ca. 35 m über NHN und somit rd. 6 m unter Gelände, womit der Flurabstand ist als ausreichend zu bezeichnen ist.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

2.2.2 Altlasten

Das Amt für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg teilt mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen würden.

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

Ein altlastenfreies Grundstück wird unterstellt.

2.2.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“ liegen würde. In den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks sei kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert.

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

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

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

Allerdings sei eine Anfrage aufgrund der privaten Rechtssituation an die Bergwerksunternehmen zu stellen.

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

Die EBV als Eigentümerin des Steinkohlenbergbaus bestätigt, dass das zu bewertende Grundstück bis 1981 den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia-Jacoba unterlegen hätte.

Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des Steinkohlenabbaus läge nicht vor und könne nachzeitigem Kenntnisstand, auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Eine Bergschadensakte sei nicht vorhanden, weshalb davon auszugehen ist, dass in der Vergangenheit am Objekt keine Schäden gemeldet worden seien.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 26.01.2023 vor.

Es wird bei den folgenden Betrachtungen davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

Abteilung II des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,
Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, Abt. 1 K 29/22).
Eingetragen am 08.11.2023

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III des Grundbuchs

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

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

2.3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten

Grenzgemeinsamkeiten sowie sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Vertragliche Rechte wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt. Ein Mietverhältnis wurde gemäß Eigentümergegenwart vor dem Stichtag beendet.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

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

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

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

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

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

2.3.3.2 Baulasten

Die Bauaufsicht des Kreises Heinsberg hat bescheinigt, dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.
Gemäß weiterer Auskunft bestehen ebenso keine begünstigenden Baulasten.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

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

Verbindliche Bauleitplanung

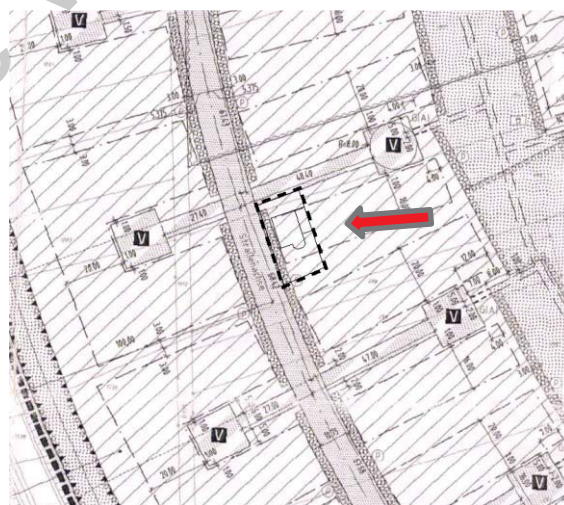
Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 42, „Im Orsbecker Feld“, rechtskräftig seit dem 15.01.1999.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA),
mit einer zulässigen Geschosshöhe von 1,
mit einer zulässigen Grundflächenzahl von 0,4
und einer zulässigen Geschossflächenzahl von 0,8,
sowie einer offenen Bauweise
und einer Dachform als Sattel- und Pultdächer

Weiterhin sind Baugrenzen (die nicht überbaut werden dürfen) festgesetzt.

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



Bebauungsplanausschnitt

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Die Grundstücke befinden sich gem. Auskunft der Stadt Wassenberg nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Stadt Wassenberg befindet sich das Grundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet. Es ist es jedoch nahe der Grenze zum Wasserschutzzone III A gelegen.

2.3.3.6 Überschwemmgebiet

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

2.3.3.7 Sanierungsverfahren /Gestaltungssatzung

Nicht betroffen

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Die Bebauung des zu bewertenden Objektes wurde im Rahmen eines Genehmigungs-freistellungsverfahrens im Jahr 2000 erstellt.

Die Vorlagen hierzu wurden als Datei aus der Bauakte der Stadt Wassenberg mit folgenden wesentlichen Inhalten übergeben:

- 17.04.2000: Vorlage in der Genehmigungsfreistellung „für den Neubau eines eingeschossigen Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage und PKW-Stellplatz“
16.11.2000: Eingangsbestätigung für die „Errichtung einer Doppelhaushälfte mit Garage“¹

Die Ausführung weicht soweit von außen ersichtlich, im Wesentlichen in folgenden Punkten von den angezeigten Baumaßnahmen ab:

- a. Die Dachausführung ist vollständig verändert ausgeführt worden. Die Dachrichtung wurde gedreht; anstelle eines traufständigen Gebäudes im Bereich der Zufahrt wurde ein giebelständiges Gebäude errichtet.
Hiermit wurden Fensteröffnungen verändert ausgeführt.
Inwieweit Raumaufteilungen demnach umgestaltet wurden, kann mangels Innenbesichtigung nicht beurteilt werden.

¹ Es handelt sich im Antrag nicht wie in der Eingangsbestätigung aufgeführt um eine Doppelhaushälfte.

- b. Die Garage wurde anstelle eines Flachdachs mit einem abgeschleppten Steildach erstellt.
- c. Der gartenseitige Erker wurde im Obergeschoss nicht überbaut, sondern als Balkon ausgeführt.
- d. Es wurde eine gartenseitige Terrassenüberdachung errichtet.

Die Veränderungen gegenüber den Bauvorlagen der Punkte a. - d. werden vorbehaltlich der bauordnungsrechtlichen Prüfung materiell als legal unterstellt.

Weiterhin wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Änderungen in der ausführenden, statischen Überwachung bzw. im Wärmeschutz Berücksichtigung gefunden haben.

Ein Erwerber hat die v.g. Abweichungen gegenüber der Bauaufsicht im Rahmen eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens nachzulegalisieren.

Er muss damit zu rechnen, dass er nicht in den Besitz von weiteren Gebäudedokumenten (Statik, Wärmeschutznachweis, Abnahmen, etc.) gelangen kann.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

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

2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Wassenberg hat bestätigt, dass Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für die erstmalige Herstellung der Erschließungsanlage „Packeniusstraße“ und der Kanalanschlussbeitrag für das Bewertungsgrundstück abgelöst wurden.

Ein Ausbau der Straße sei nicht vorgesehen.

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

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder, soweit sie bei mangelndem Zugang aus greifbaren Unterlagen bekannt sind.

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

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

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

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

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

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

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

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefagemessungen durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart, der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens und des Grundwasserflurabstands vorgenommen.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien (z.B. hinsichtlich der Zuschlagstoffe bei Kalksandsteinmauerwerk) wurde nicht untersucht. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach eventuell vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Geräuschmessungen, etwa aus Flur-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang eines Verkehrswertgutachtens deutlich sprengen.

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben ist, keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung des Gebäudes:	freistehendes Einfamilienhaus, Satteldach, eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss und Vollunterkellerung sowie angebaute Garage
Baujahr und Entstehung:	ca. 2000
Modernisierungen / Erweiterungen:	unbekannt
Energieausweis:	Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind. Da der Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung keinem Kauf gleichkommt, ist ein Energieausweis nicht zwingend notwendig.
Barrierefreiheit:	Das Gebäude ebenso wie die baulichen Außenanlagen sind nicht barrierefrei i.S. der DIN 18040 einzustufen.

Aufteilung des Wohnhauses:

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

Kellergeschoss:	Flur mit Treppe zum EG, Waschraum, Vorratskeller, 2 Studioräume mit Ausgang über Kelleraußentreppe und Fitnessraum
Erdgeschoss:	giebelseitiger Hauszugang, Diele mit Treppe zum KG und DG, Gäste WC, Abstellraum mit Durchgang zur Garage, Küche, Essen, Wohnen mit Zugang zur überdachten Terrasse
Dachgeschoss:	Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, Elternschlafzimmer mit Ankleide, 2 Zimmer, Bad
Spitzboden:	Speicherraum mit Zugang über Bodeneinschubtreppe

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

Kellergeschoss:	37,3 m ²	(Ausbauräume mit Wohnflächenqualität werden gem. Bauzeichnungen unterstellt)
Erdgeschoss:	76,5 m ²	
Dachgeschoss:	62,1 m ²	
Wohnfläche gesamt	rd. 175,8 m ²	

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

Kellergeschoss:	34,2 m ²
-----------------	---------------------

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

Wohnhaus, Anbau: (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:	100,1 m ² , davon 52,8 m ² ausgebaut (wird unterstellt)
Erdgeschoss:	100,1 m ²
Dachgeschoss:	91,9 m ² BGF a zuzüglich 8,2 m ² BGF c Flächen
gesamt	rd. 292,1 m ²

Garage: (Lageplan Nr. 2):

Erdgeschoss:	29,8 m ²
--------------	---------------------

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

Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

3.3 Baubeschreibung

(gemäß äußerer Inaugenscheinnahme bzw. vorgelegter Bauakte)

Wohnhaus (Lageplan Nr. 1), Garage (Lageplan Nr. 2):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise, wird unterstellt

Keller:

Gründung, Fundamente: unbekannt

Sohle: unbekannt

Kelleraußenwände:	unbekannt
Kellerinnenwände:	unbekannt
Kellerdecke:	unbekannt
Kellertreppe:	unbekannt
Kellerfenster:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und Rollläden im ausgebauten Studio (abgeböschter Bereich), sonst unbekannt
Kellerlichtschächte:	Kunststofflichtschacht mit Gitterrostabdeckung
<u>Aufgehendes Gebäude:</u>	
Außenwände:	unbekannt
Fassade:	Ziegelsteinverblendmauerwerk, baujahrestypisch gedämmt, grenzständige Gebäudetrennwand der Garage verputzt
Innenwände:	unbekannt
Sohlen:	unbekannt, Betonsohle wird unterstellt
Geschossdecken:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Tondachsteine (anthrazit)
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung, Kastenrinne mit Winkelstehfalzbekleidung aus Metall
Schornsteine:	als Formschornstein für den Kaminzug (wird unterstellt) mit Faserzementplattenbekleidung über Dach und Schornsteinfegerausstiegsfenster, Luft-Abgas-Schornstein für den Heizungszug
Eingangstüren:	Haustüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitten und Seitenteil
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung mit Kunststoffrollläden
Garagentor:	soweit ersichtlich als Schwingtor, mit profilierter Holzwerkstoffplattenbekleidung

Fußbodenaufbauten:	unbekannt
Bodenbeläge:	unbekannt
Innenwandgestaltung:	unbekannt
Deckengestaltung:	unbekannt
Fensterbänke:	Innen: unbekannt Außen: Ziegelsteinrollschichten
Innentüren:	unbekannt

Technische Ausstattung:

Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	Gasanschluss, baujahrestypische Gasbrennwertheizung wird unterstellt
Elektroinstallation:	unbekannt
Abwasseranlage:	Schmutzentwässerung in die öffentliche Kanalisation
Sanitäre Einrichtung:	unbekannt
Besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none">- Kelleraußentreppe,- Heizkamin-Anlage (gem. Bauvorlagen),- Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion,- nicht ausgebaute Spitzboden / Kehlbalkendecke (wird unterstellt),- Kellerabböschung aus Hangflorsteinen und seitlichem Ziegelmauerwerk mit Stahlgeländer,- Balkon bzw. Dachterrasse über Erker

Lichte Raumhöhen:	<u>KG:</u>	ca. 2,47 m
	<u>EG / DG:</u>	ca. 2,50 m
	<u>Spitzboden:</u>	Firsthöhe ca. 2,40 m, Drempel wird mit 1,25 m unterstellt (Wohnhaus lt. Zeichnung)
	<u>Garage:</u>	Firsthöhe ca. 4 m, Drempel wird mit 2 m (Schätzung)

3.4 Außenanlagen

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

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse sowie Leitungen und Revisionsschacht
- befestigte Terrassen-, Wege- und Zufahrtsflächen und Stufen, soweit ersichtlich als Betonsteinpflaster
- Hofentwässerungen
- Zisterne (lt. Bauvorlagen)
- Außenbeleuchtungen
- Einfriedung aus Maschendrahtzaun sowie straßenseitigem Ziegelmauerwerk und Stahl-Gartentor
- Anpflanzungen, Thuja-Heckeneinfriedung, Rasenflächen, Gehölze und Beete

3.5 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis

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

Soweit von außen ersichtlich wurde folgendes festgestellt:

- abplatzender Fassadenputz und Rissbildungen an Garagenabschlusswand bzw. grenzständigem Einfriedungsmauerwerk
- schadhaftes Ziegelstein-Einfriedungsmauerwerk mit mangelhafter Höhenplanung mit sichtbaren Betonfundamenten, teilweise rückgebaute Einfriedung mit Betonfundamentresten mit Restfertigstellungsbedarf
- Unebenheiten und Absackungen im Pflasterbelag, Anpassungsbedarf am Kellerlichtschacht
- Ausblühungen am Ziegelmauerwerk der Kellerabböschung

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

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

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

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

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

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

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

Aufgrund des mangelnden Zugangs erfolgt im nachfolgenden Berechnungsgang nur soweit ein Ansatz für Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf, wie diese von außen ersichtlich sind.

Stattdessen wird ein Sicherheitsabschlag am Gebäudewert, differenziert nach Rohbau und Ausbau, vorgenommen. Ob dieser den Gesamtumfang von ggfs. bestehenden Baumängeln, Bauschäden, Instandsetzungs-, Reparatur- und Restfertigstellungsbedarf abdeckt, ist nicht bekannt.

3.6 Zubehör

Zubehör (§ 97 BGB) sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Es wird unterstellt, dass kein werthaltiges Zubehör gem. § 97 BGB ist auf dem Grundstück vorhanden ist.

Hierbei wird eine Einbauküche gemäß hiesiger allgemeiner Verkehrsanschauung nicht als Zubehör im Sinne des BGB einzustufen.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV 2021) für freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre und für Einzelgaragen 60 Jahre. Für die angebaute Garage wird abweichend in Anlehnung an das Schicksal des Wohnhauses ebenso eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sachverständig geschätzt.

Die Gebäude wurden ca. im Jahr 2000 errichtet, so dass zu unterstellen ist, dass keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt worden sind.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel - wie im vorliegenden Fall - auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage ermittelt: somit 80 Jahre - 23 Jahre = 57 Jahre

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist als gute, zentrale Ortslage einzustufen.
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.
Die Lage zu Versorgungseinrichtungen, die Infrastrukturlage sowie die Straßenverkehrssituation aufgrund der Anbindung an die deutschen und niederländischen Autobahnnetze, sind als gut zu bezeichnen.
Die Verkehrssituation im öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich einzustufen.
- Grundstück:** Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten, wobei die Ecklage aufgrund der Einsichtigkeit des Gartens sowie erhöhten Aufwendungen (Grundbesitzabgaben, Winterdienste) Nachteile mit sich bringt.
Die Umgebungsbebauung sowie die Südausrichtung des Grundstücks zur Himmelsrichtung sind als günstig zu werten.
- Gebäude:** Das Wohnhaus ist als freistehendes Einfamilienhaus mit angebauter Garage in einer durchschnittlichen Architektur und Bauweise ausgeführt.
Die Gebäudegrundrisse, Raumaufteilungen und Raumhöhen sind insgesamt zweckmäßig gestaltet.
Nachteilig wirkt baurechtlicher Nachgenehmigungsbedarf.
- Außenanlage:** Der Ausführungs- und Unterhaltungszustand im Bereich des Vorgartens ist als einfach einzustufen.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung prinzipiell möglich, jedoch steht üblicherweise eine Eigennutzung im Vordergrund.
- Verwertbarkeit:** Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt.
Das Verwertungsrisiko wird unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattung als normal eingeschätzt.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

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

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

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV 2021)

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

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

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten wie Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekte oder gemischt genutzten Objekte angewandt bei denen der Renditegedanke Priorität besitzt.

Es kommt als wertbestimmendes Verfahren hier nicht zur Anwendung.

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

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

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

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

Im weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) gem. § 7 ImmoWertV 2021, sowie die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV 2021 des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV 2021)

Nach der ImmoWertV 2021 ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren nach den §§ 24, 25 ImmoWertV 2021 zu ermitteln.

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

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV 2021) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen und bezieht sich auf einen definierten Grundstückszustand eines unbebauten, fiktiven Grundstücks ohne Aufwuchs (Bodenrichtwertgrundstück).

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

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

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

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

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden

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

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 220,- € / m² zum Feststellungszeitraum 01.01.2023 ausgewiesen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Wassenberg
Postleitzahl	41849
Gemarkungsname	Wassenberg
Gemarkungsnummer	4501
Ortsteil	Wassenberg West, Süd, Nord
Bodenrichtwertnummer	36003
Bodenrichtwert	220 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	200 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

Quelle: www.boris.nrw.de

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag lagen keine unterjährigen Auswertungen zur konjunkturellen Entwicklung der Bodenrichtwerte vor.

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

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist inmitten der v.g. Richtwertzone angeordnet.

Es befindet sich in Ecklage, wodurch der Anteil an Erschließungs- und Anliegerbeitragskosten sowie der Grundbesitzabgaben (Straßenreinigung) höher ist als bei vergleichbaren Reihengrundstücken. Hierüberhinaus bringt die Ecklage einen höheren Aufwand an Winterdiensten sowie Nachteile aufgrund der Einsichtigkeit der Gartenlage mit sich.

Dagegen wirkt die relative Lage aufgrund der Grundstücksausrichtung zur Himmelsrichtung (straßenabgewandte Grundstückseite nach Süden / Süd-Osten) günstig.

Es erfolgt insgesamt eine Anpassung in Höhe von - 3 %.

Grundstückstiefe / -größe

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

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Grundstücksausnutzung entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt ist nahezu regelmäßig und entspricht dem Richtwertgrundstück.

Erschließungsbeitragsituation

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

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

5.3 Bodenwert

Gemarkung Wassenberg

Grundstücksgröße:

Flur 7, Flurstück 1358

426 m²

Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:	426 m ²		
Bodenrichtwert		220,00	€/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung stagnierend	0%	0,00	€/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)		220,00	€/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>		220,00	€/m ²
Wertanpassung für Lage	-3%	-6,60	€/m ²
Wertanpassung für Größe	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt	0%	0,00	€/m ²

Baulandwert (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) : 213,40 €/m²

Bodenwert

426 m² * 213,40 €/m² = 90.908,40 €

Bodenwert insgesamt gerundet 90.900,00 €



5.4 Übersicht Gebäudedaten

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

Gebäude Daten	Wohnhaus Lageplan Nr. 1	Garage Lageplan Nr. 2
Gebäudetyp:	freistehend 1 Vollgeschoss, unterkellert, teilweise ausgebaut, ausgebautes Dachgeschoss	angebaut, umschlossenes Bauwerk 1- geschossig nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV2021, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 1.01 zu 40 %, 1.03 zu 8 %, 1.21 zu 54 %	Typ 14.1
Stichtag, Jahr	2023	2023
Baujahr, ca.	2000	2000
Tatsächliches Alter zum Stichtag	23 Jahre	23 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV2021 Anlage 2	80 Jahre	80 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV2021, Anlage 2 im Mittel rd. somit:	57 Jahre	57 Jahre
kalkulatorische Verjüngung:	0 Jahre	0 Jahre
theoretisches Alter:	23 Jahre	23 Jahre
theoretisches Baujahr	2000	2000
Wohnfläche (WF)	176 m ²	
Nutzfläche (NF)		
i.S. von Zubehörfächen	34 m ²	27 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	292 m ²	30 m ²
Brutto-Rauminhalt (BRI)		
Anzahl der Wohnungen insg.	1	
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-	
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-	1
Ausbauverhältnis:		
(m ² BGF / m ² Wohn- bzw. Nutzf.)	1,66	1,11
(m ² Wohn- bzw. Nutzf. / m ² BGF)	0,60	0,90

5.5 Sachwertverfahren

5.5.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt.

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

Bei der Ermittlung des Sachwerts gilt es, den Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV 2021.

5.5.2 vorläufiger Sachwert

5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1)

- Objekttyp: ImmoWertV 2021, Anl. 4, Einfamilienhaus, Typ 1.01 zu 40 %, 1.03 zu 8 %, 1.21 zu 54 %
- Baujahr (theoretisch): 2000
- Bruttogrundfläche: 292 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt), einschließlich 17% Neben- und Regiekosten: 919 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 3,19
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand I / 2023 für „Wohngebäude“ (aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,764
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
292 m² * 919 €/m² * 1,764 * 1,0 = rd. 473.370,- €

- Besondere Bauteile, die nicht in den BGF enthalten sind, einschl. Neben- und Regiekosten, angelehnt an das Modell der AGVGA / GUG Fachinformation 2010, sowie gem. eigenen Erfahrungswerten, soweit wertrelevant für:

Kelleraußentreppe,
 Heizkamin-Anlage (gem. Bauvorlagen, wird unterstellt),
 Terrassenüberdachung als Holzkonstruktion,
 nicht ausgebauter Spitzboden / Kehlbalkendecke (wird unterstellt),
 Kellerabböschung aus Hangflorsteinen und seitlichem
 Ziegelmauerwerk mit Stahlgeländer,
 Balkon bzw. Dachterrasse über Erker

rd. 48.000,- €

- durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag rd. 521.370,- €
- Alterswertminderung, linear

Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Theoretisches Alter:	23 Jahre
Restnutzungsdauer (RNW) rd.	57 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	$57 / 80 = 0,7125$
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 521.370,- € * 0,7125 = 371.476,- €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus **rd. 371.500,- €**

5.5.2.2 Gebäudewert Garage

- Objekttyp: ImmoWertV 2021, Anl. 4, Einzelgarage, Typ 14.1
- Baujahr (theoretisch): 2000
- Bruttogrundfläche: 30 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt), einschließlich 12% Neben- und Regiekosten: 485 €/m²
- Gebäudestandardstufe: 3 – 4

-	Baupreisindex BRD, 2010 = 100 Indexstand I / 2023 für „Wohngebäude“ (aktuell veröffentlichter Wert) angesetzt zum Stichtag:	1,764		
-	Regionalfaktor:	1,0	(modellkonform)	
-	Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag 30 m ² * 485 €/m ² * 1,764 * 1,0			rd. 25.670,- €
-	Alterswertminderung, linear Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre		
	Theoretisches Alter:	23 Jahre		
	Restnutzungsdauer (RNW) rd.	57 Jahre		
	Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	57 / 80 = 0,7125		
-	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	25.670,- € * 0,7125	=	18.290,- €
<hr/>				
	Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Garage		rd.	18.300,- €
<hr/>				
	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)	rd.		389.800,- €
<hr/>				

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Terrassen-, Wege- und Zufahrtsbefestigungen und Stufenanlagen incl. Entwässerungen
- Zistene
- Außenbeleuchtungen
- Einfriedungen und Tore
- Grünanlagen

Zeitwert der Außenanlagen

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend

Grundstücksmarktbericht 2023, pauschal 8 % von 389.800,- € somit **rd. 31.200,- €**

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	389.800,00 €	76,1%
Außenanlagen gem. Modellparameter		31.200,00 €	6,1%
Bodenwert		90.900,00 €	17,8%
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert		511.900,00 €	100,0%

5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Marktanpassung

Im Allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit der Zunahme des vorläufigen Sachwertes, das heißt, je höher dieser ist, desto höher ist auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger der vorläufige Sachwert, desto höher der prozentuale Zuschlag bezogen auf einen fiktiv mängelfreien vorläufigen Sachwert.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung anzubringen.

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat für Ein- und Zweifamilienhäuser prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewiesen.

Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 500.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,96 und bei einem vorläufigen Sachwert von 525.000,- € mit 0,95 angegeben.

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

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 0,96 als angemessen angesetzt: 511.900,- € * 0,96 = 491.424,- €

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert **gerundet** **491.400,- €**

5.6 Vergleichswertverfahren

5.6.1 Allgemeines

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach dem Modell gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV 2021 wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

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

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

Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV 2021.

5.6.2 vorläufiger Vergleichswert

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone, die aus Kaufpreisen (§195 BauGB) sachverständig abgeleitet wurden. Sie sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 20 ImmoWertV 2021 dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren.

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

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

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

Sie gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

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

Das Normobjekt weist gemäß Grundstücksmarktbericht im Durchschnitt folgende Merkmale auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Wassenberg
Gemarkungsname	Wassenberg
Ortsteil	Wassenberg West, Süd, Nord
Gebietsgliederung	Wassenberg
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	36203
Immobilienrichtwert	2570 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2023
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1985
Wohnfläche	150 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	teilunterkellert
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	620 m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Quelle: www.boris.nrw.de

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

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2023	12.05.2023	1,00
Baujahr	1985	2000	1,14
Wohnfläche	150	176	0,92
Grundstück, Baulandfläche in m²	620	426	0,89
Wohnlage	mittel	mittel	1,00
Modernisierungsgrad	baujahrestypisch	baujahrestypisch	1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Gebäudeart	Ein- / Zweifamilienhaus	Ein- / Zweifamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
Keller	teilunterkellert	vorhanden	1,06
durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor von:			0,99
angepasster Immobilienrichtwert	2.570 €	* 0,99	= 2.543 €
vorläufiger Vergleichswert ohne Nebengebäude			
	176	m² * 2.543 €	= 447.543 €

Der vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude und Besondere Anlagen.



Diese sind gemäß dem Grundstücksmarktbericht als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen:

Garage:	rd.	18.000,- €
Terrassenüberdachung:	rd.	2.800,- €
Kaminheizofen-Anlage	rd.	5.500,- €
		<hr/>
	rd.	473.840,- €

Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV 2021 (Marktanpassung) ist hierbei mit den Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen ausreichend erfolgt.

Vorläufiger Vergleichswert	gerundet	473.800,- €
-----------------------------------	-----------------	--------------------

6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	491.400,00 €
vorläufiger Vergleichswert	473.800,00 €
	<hr/>
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Sachwert / vorläufiger Vergleichswert	1,04
Verhältnis vorläufiger Vergleichswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,96

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus mit Garage, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten.

Daher basiert die nachfolgende Wertableitung auf dem Sachwert.

Ausgangswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert in Höhe von	rd.	491.400,- €
--	------------	--------------------

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

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

Die vorgenommene Marktanpassung, unter Zugrundelegung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Immobilienrichtwerte, bezieht sich auf durchschnittliche Verhältnisse des jeweiligen zurückliegenden Auswertungszeitraums.

Die konjunkturelle Entwicklung der jüngsten Vergangenheit ist einer rückläufigen Nachfrage auf den Teilmärkten der Wohnimmobilien, einem ansteigenden Immobilienangebot und einem deutlich gestiegenen Bauzinsniveau gekennzeichnet.

Eigene Marktbeobachtungen und Maklerauskünfte zeigen niedrigere Kaufpreise von Immobilien, insbesondere im Bereich der eigennutzungsfähigen Objekte im vorliegenden Preissegment.

Der Grundstückmarktbericht 2023 führt hierzu unter Pkt. 2, S. 10 folgendes aus:

„[...] Bedingt durch den Krieg in der Ukraine und der daraus resultierenden allgemein wirtschaftlich schwierigen Lage sowie der Anhebung des Zinsniveaus, fielen die Immobilienpreise in der zweiten Jahreshälfte (2022) zunehmend, sodass zum Jahresende in etwa das Preisniveau des Vorjahres erreicht wurde. Hinsichtlich des Jahresmittels war insgesamt dennoch eine gedämpfte allgemeine Preissteigerung zu verzeichnen. Die Entwicklung des Immobilienmarktes sollte bei der Anwendung der im Grundstückmarktbericht veröffentlichten Daten sachverständig berücksichtigt werden.“

Aus Sachverständiger Sicht ist unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung zum Wertermittlungsstichtag eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich.

Diese wird mit - 6 % des vorläufigen Ausgangswerts für angemessen und marktgerecht erachtet.

Anpassung an die Marktverhältnisse am Wertermittlungsstichtag:

491.400,- € * - 6 %

gerundet - 29.500,- €

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

ImmoWertV)

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

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

6.3.1 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis

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

Abschlag einschl. Neben- und Regiekosten für

Gebäude und Außenanlagen	geschätzt	rd.	-	6.000,- €
--------------------------	-----------	-----	---	------------------

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

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

6.3.2 Wertminderung wegen Nachlegalisierungsrisikos

Für nachträglichen, baurechtlichen Legalisierungsaufwand und damit verbundenen Unsicherheiten sowie eventuellem Ertüchtigungsbedarf ist eine Wertminderung anzubringen, die unter Berücksichtigung der Marktlage

sachverständig geschätzt wird mit	rd.	-	7.000,- €
-----------------------------------	-----	---	------------------

6.3.3 Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über die Ausstattung, als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich einerseits am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch andererseits an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Instandhaltungstau, Mängel und Schäden.

Aufgrund der erkennbaren Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgendes unterstelltes Verhältnis von Rohbau zu Ausbau: 45% zu 55%

Gebäudeherstellungskosten (kalkulatorisch, aus Sachwert): 389.800,- €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- weitere Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf
- ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- weiterer Genehmigungsbedarf oder Rückbaubedarf
- sowie Abweichungen bei der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine Minderung des Werts des Rohbaus von etwa 15 % und eine Minderung des Werts des Ausbaus von etwa 25 % angenommen.

Daher ergibt sich somit ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag von:

für den Rohbau	389.800,00 € *	15% =	58.470,00 € *	25% =	14.617,50 €
für den Ausbau	389.800,00 € *	25% =	97.450,00 € *	40% =	38.980,00 €
<hr/>					
Summe					53.597,50 €
<hr/>					
kalkulatorischer Sicherheitsabschlag von		rund		-	53.600,- €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - **66.600,- €**

5.5.7 Ausgangswert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	491.400,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	-29.500,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-66.600,00 €
<hr/>	
	395.300,00 €

Verkehrswert **gerundet 395.000,00 €**

6.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus
mit Garage bebaute Grundstück,
Packeniusstraße 41 in 41849 Wassenberg

mit der Katasterbezeichnung Stadt Wassenberg, Gemarkung Wassenberg
Flur 7, Flurstück 1358

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse
sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser
zum Wertermittlungsstichtag, dem 12. Mai 2023, festgestellt mit

395.000,- Euro

in Worten: dreihundertfünfundneunzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 2.240 € /m² Wohnfläche im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen aus Verkäufen der Jahre 2020 - 2022 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 2.940 €/m² Wohnfläche der Baujahre 1995 – 2009.)

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten incl. Deckblatt und 15 Anlagenseiten.
Es wurde in 6 Ausfertigungen zuzüglich eines personenbezogenen Annexes und einer PDF-Version für das Gericht im Zwangsversteigungsverfahren erstellt.

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

Heinsberg, den 14. Juni 2023

Dipl. Ing. A. Fell



7 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, (www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- Kleiber: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Ralf Kröll / Andrea Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Aufl.
- Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 67. Aufl. 2008
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet – und Verkehrswertgutachten
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- Studienbriefe der HypZert GmbH, Berlin
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW 2023, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 / <https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

8 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I.S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006, BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006, sowie in sinngemäßer Anwendung zur ImmoWertV.
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, VW-Vergleichswertrichtlinie – VW-RL vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Ertragswertrichtlinie –EW-RL vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- **NHK 2010**: Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 01.11.2020 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2023**

9 Anlagen

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