

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. 2024-07
10. Mai 2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück,
Am Obersthof 7 in 52538 Selfkant,
Gemarkung Hillensberg, Flur 2, Flurstück 300



Wertermittlungstichtag:

25. April 2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Heinsberg

Aktenzeichen:

90 K 36 / 23

Verkehrswert:

241.000,- Euro

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten	4
1.3	Grundstücksangaben	4
1.4	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung	6
1.6	Besonderheiten	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Örtliche Gegebenheiten	11
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	11
2.2.2	Altlasten	12
2.2.3	Bergbau	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	12
2.3.1	Privatrechtliche Situation	12
2.3.1.1	Grundbuch	12
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	13
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	13
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	14
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.3.3.1	Denkmalschutz	14
2.3.3.2	Baulasten	14
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	14
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	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	16
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
3.3.1	Wohnhaus:	19
3.4	Außenanlagen	21
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).....	26
5.3 Bodenwert	28
5.4 Übersicht Gebäudedaten.....	29
5.5 Sachwertverfahren	29
5.5.1 Allgemeines	29
5.5.2 vorläufiger Sachwert.....	30
5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1)	30
5.5.3 Außenanlagen	31
5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	31
5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	32
5.6 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV).....	33
5.6.1 Wertminderung wegen Genehmigungsbedarf und Legalisierungsrisiko	33
5.6.2 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf.....	33
5.6.3 Berücksichtigung der vom Modelansatz abweichenden Nutzungsdauer	33
5.6.4 Sachwert.....	34
5.7 Vergleichswertverfahren	34
5.7.1 Allgemeines	34
5.7.2 vorläufiger Vergleichswert	34
5.7.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG).....	36
5.7.4 Vergleichswert	36
6 Ableitung des Verkehrswertes	36
6.1 Gegenüberstellung der Verfahrenswerte	36
6.2 Verkehrswert, unbelastet.....	37
7 Werteeinfluss aus Rechten und Belastungen	37
7.1 Werteeinfluss aus Eintragungen im Grundbuch	37
7.1.1 Leitungsrecht	37
7.1.2 Nutzungsverbot	38
7.2 Zusammenstellung	39
8 Verkehrswert (belastet).....	40
9 Literatur- / Datenverzeichnis	41
10 Rechtsgrundlagen.....	41
11 Anlagen.....	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	90 K 36/23
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Beauftragung:	mit Schreiben vom 28.02.2024
Wertermittlungstichtag:	25. April 2024 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	25. April 2024 (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist)
Datum der Ortsbesichtigung:	25. April 2024 14.00 Uhr bis 15.50 Uhr
Teilnehmer:	die Miteigentümerin, die Sachverständige, Dipl.- Ing. A. Fell
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

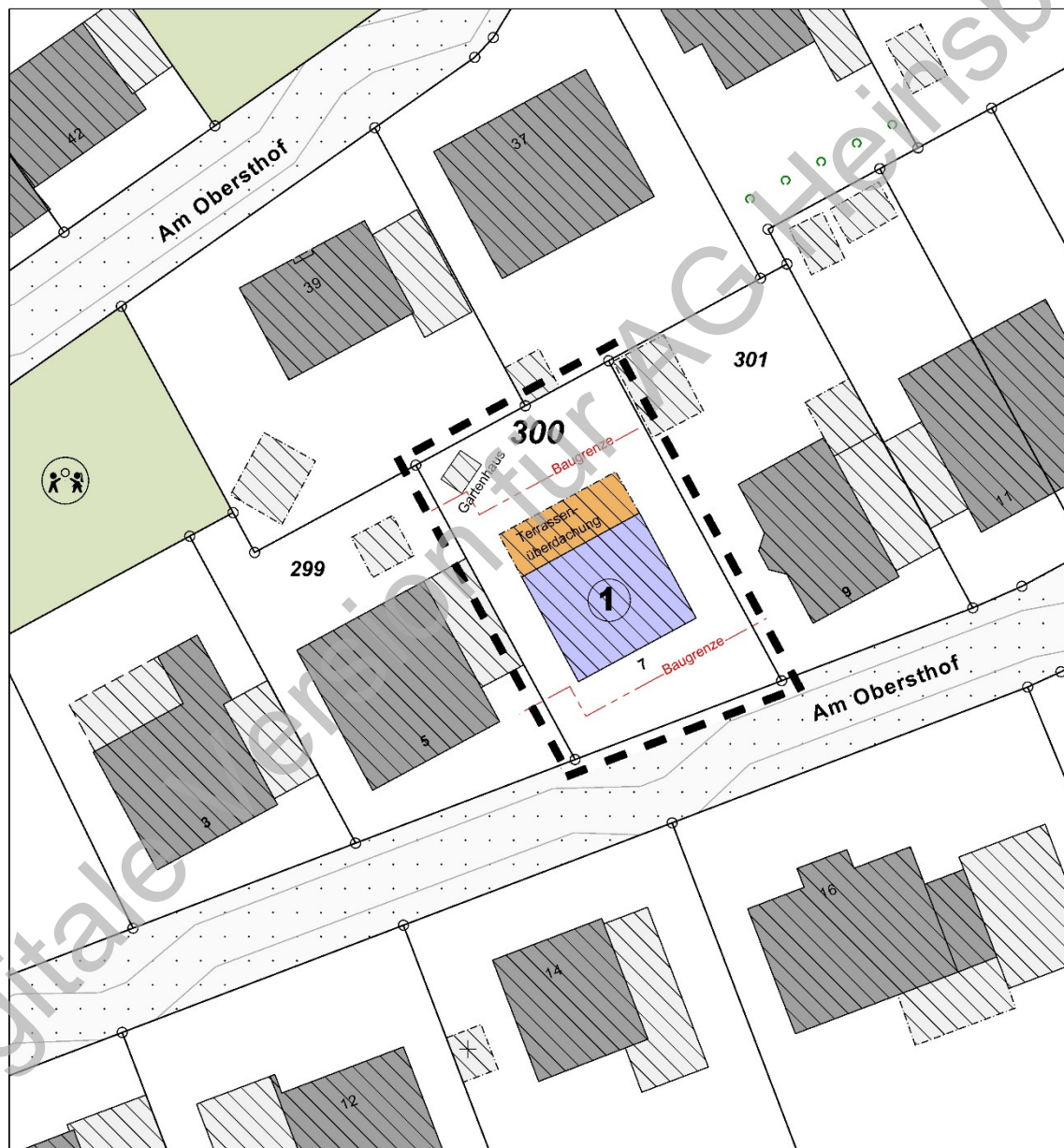
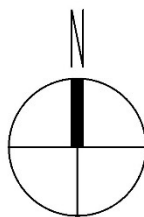
Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Hillensberg
Flur:	2
Flurstück:	300
Größe:	428 m ²

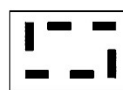
Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Hillensberg
Blatt:	4047
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Am Obersthof 7

1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



WOHNGEBÄUDE



**BEWERTUNGS-
GRUNDSTÜCK**

1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein mit einem freistehenden, eingeschossigen, nicht unterkellerten Einfamilienhaus in Holzbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und Terrassenüberdachung bebauten Grundstück.

Wohnhaus:

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	2004
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Wohnfläche:	ca. 136 m²
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	ca. 178 m²

1.6 Besonderheiten

Aktuelle Einflüsse auf den Grundstücksmarkt

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

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Baurechtlicher Legalisierungsbedarf

Ein Erwerber hat mit umfangreichem baurechtlichem Regelungsbedarf zu rechnen.

Das Wohngebäude wurde nach einer Anzeige im Genehmigungsverfahren errichtet und gegenüber den Vorlagen der Genehmigungsfreistellung gänzlich verändert ausgeführt, so dass es einer formellen Legalisierung nun durch ein Genehmigungsverfahren bedarf. Die Genehmigungsfähigkeit wird hierbei unterstellt.

Versickerungsanlage

Bis Juni 2023 hat eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück in eine Rigole im Gartenbereich vorgelegen.

Ein Verlängerungsantrag wurde seitens der derzeitigen Eigentümer bis zu einer Frist am 31.12.2024 bei der unteren Wasserbehörde nicht eingereicht.

Es besteht diesbezüglicher Regelungsbedarf.

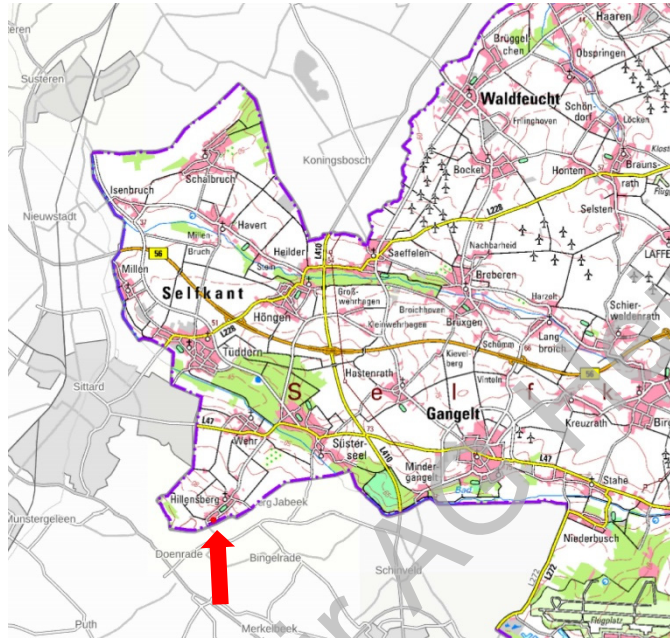
1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 23.04.2024
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2024)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge vom 07.12.2023
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Heinsberg vom 26.03.2024
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 24.03.2024 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 27.03.2024
7. Auskunft der RWE über Bergschadensgefährdung vom 23.03.2024
8. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Gemeinde Selfkant vom 25.03.2024
9. Planungsrechtliche Auskünfte der Gemeinde Selfkant vom 25.03.2024
10. Digitale Bauakte der Gemeinde Selfkant vom 26.03.2024
11. Fördermittelauskunft des Kreises Heinsberg vom 25.03.2024
12. tel. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg sowie der Gemeinde Selfkant zur Regenwasserversickerung vom 06.05.2024
13. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
14. Bodenrichtwerte Immobilienrichtwerte 2024, Onlineauskunft: www.boris.nrw.de
15. Auskünfte und Fotos der Bruchteilseigentümerin
16. 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 im Ortsteil Hillensberg, der zur Gemeinde Selfkant im Kreis Heinsberg, dem westlichsten Landkreis Nordrhein – Westfalens, gehört.

Es ist am Rand der Ortslage gelegen und grenzt unmittelbar an die niederländische Grenze, an die Provinz Limburg an.

Die Ortschaft umfasst laut Statistik ca. 600 Einwohner.

Sie bietet selbst keine Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen, während der Nachbarort Süsterseel über einige Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen verfügt.

Die Gemeinde Selfkant insgesamt wird durch einen ländlichen sowie mittelständischen Charakter gekennzeichnet.

Sie ist eine attraktive Wohngemeinde für deutsche wie für niederländische Bürger, hat einen hohen Freizeitwert und wird durch einen ländlichen Charakter gezeichnet.

Die Gemeindeverwaltung Selfkant hat ihren Sitz in Tüddern.

Im Gemeindegebiet sind alle wesentlichen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen vorhanden

Die medizinische Versorgung wird durch mehrere Arzt- bzw.

Zahnarztpraxen sowie Physio-, Logopädie- und Ergotherapeuten in den umliegenden Orten gewährleistet.

An Bildungs- und Freizeiteinrichtungen sind in den Nachbarorten Kindergärten, Grundschulen und eine Gesamtschule sowie diverse Sportstätten vorhanden.

Einzelhandelsgeschäfte mit Gütern für den mittelfristigen Bedarf sowie alle weiterführenden Schulen und Krankenhäuser befinden sich in der Kreisstadt Heinsberg sowie in den nahegelegenen Städten Geilenkirchen und Sittard (NL).

Die nächstgelegenen Oberzentren sind die Städte Aachen und Maastricht (NL).

Verkehrsanbindungen des Bewertungsobjektes an regionale Ballungszentren sind im Individualverkehr durch die Autobahnanschlüsse sowie durch Land- und Bundesstraßen gegeben.

Im öffentlichen Personennahverkehr wird der Ortsteil über das Busnetz an die umgebenden Orte angebunden.

Bevölkerungsstruktur: Der Bevölkerungsstand im Gemeindegebiet Selfkant beträgt ca. 11.000 Einwohner und setzt sich aus etwa 50 % weibliche und 38 % nichtdeutsche Bürger zusammen.

Die Altersgruppen gliedern sich in 16% unter 18-jährige, 62 % 18 – 65-jährige und 22 % über 65-jährige Personen.

Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für die Gemeinde Selfkant wird mit einer Bevölkerungssteigerung bis 2050 von ca. 5 % gegenüber 2023 gerechnet, was 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 Jugendlichen stagnierend sowie der Erwerbstätigen bis 65 Jahre leicht rückläufig dargestellt wird.

Die Bevölkerungsentwicklung ist gegenüber NRW insgesamt überdurchschnittlich.

(Quelle: IT NRW Landesdatenbank, letzter Stand 17.11.2023)

Strukturdaten: Der Index Kaufkraft für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) beträgt:
81,1 (Selfkant) / 93,4 (Kreis Heinsberg)
Einzelhandelszentralität: 135,8 (Selfkant) / 97,7 (Kreis Heinsberg)
d.h. es findet ein deutlicher Kaufkraftzufluss statt; es wird mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung dort ausgibt.

(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2023)

Mikrolage: Der zu bewertende Grundbesitz ist als Reihengrundstück, innerhalb eines Neubaugebietes am Ortrand an der Straße „Am Obersthof“ gelegen. Diese ist im Bereich des Wertermittlungsobjektes als verkehrsberuhigte Wohnstraße mit geringem Verkehrsaufkommen ausgebildet und als Mehrzweckfahrbahn mit einer asphaltierten, einspurigen Fahrbahn und gepflasterten Seitenstreifen, wechselseitig als Gehweg bzw. als Parkgelegenheit mit Grünpflanzungen erstellt.

Die Straße ist mit Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet.

In der näheren Umgebung herrscht eine Wohnbebauung aus 1-2-geschossigen, offenen Ein- und Mehrfamilienhausbebauungen aus jüngeren Baujahren vor.

In weiterer Umgebung befinden sich weitere, Wohnbebauungen, landwirtschaftliche Bebauungen sowie vereinzelt gewerbliche Nutzungen.

Entfernungen:

Kindergarten:	ca. 4 km	(Süsterseel)
Grundschule:	ca. 4 km	(Süsterseel)
Weiterführende Schulen:	ca. 4 km	(Höngen) / 8 km (Gangelt)
		Gesamtschule Selfkant,
	ca. 11 km	Trevianum Sittard (NL)
	ca. 20 km	Heinsberg (Realschule, Gymnasium),
	ca. 20 km	Geilenkirchen (Realschule, Gymnasium),
Sportplatz:	ca. 600 m	
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 3 km	(u.a. Süsterseel)

Sittard (NL):	6 km
Kreisstadt Heinsberg:	20 km
Geilenkirchen:	20 km
Roermond (NL):	30 km
Maastricht (NL):	30 km
Heerlen (NL):	17 km
Aachen:	37 km
Mönchengladbach:	58 km
Düsseldorf:	80 km

Verkehrsanbindungen:

ÖPNV:	
Bushaltestelle:	ca. 300 m (Verbindungen nach Geilenkirchen, Heinsberg und Sittard)
Bahnhof:	10 km (Sittard, NL) 20 km (Geilenkirchen)
Flughafen:	90 km (Düsseldorf) 20 km (Maastricht, NL)
Individualverkehr:	Anschluss an das regionale und überregionale deutsche und niederländische Verkehrsnetz durch die Landstraßen L 410 (Koeningsbosch - Brunssum, NL) und L 47 (Sittard, NL – Gangelt), über die Autobahnen A 46 in 20 km Richtung Düsseldorf und die A 2 (NL), Richtung Maastricht / Eindhoven (NL) in ca. 14 km, mit direkten Anschlüssen über die Bundesstraße B 56 n in ca. 7 km.

Immissionen:	Es waren zum Ortstermin keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm oder sonstige Immissionen erkennbar.
Gewerbelage:	nicht gegeben
Geschäftslage:	nicht gegeben
Wohnlage:	Im Wesentlichen gute Wohnlage im offen bebauten Wohngebiet

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	Reihengrundstück
Zuschnitt:	nahezu rechteckig, straßenseitig leicht schräg
Grundstücksbreite / - tiefe:	ca. 16,40 m / i.M. ca. 26 m
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss für Schmutzwasser, Wasser, Strom und Telekommunikation
Versickerung:	Gemäß Auskunft der Unteren Wasserbehörde wurde im Jahr 2003 eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerung der Niederschlagswässer über eine Rohrrigole im Gartenbereich erteilt. Im Juni 2023 wäre ein diesbezüglicher Verlängerungsantrag mit Fristsetzung zum 31.12.2003 zu stellen gewesen, der bisher bei der Behörde nicht eingegangen ist. Es besteht Regelungsbedarf. Unterstellt wird in der Bewertung das Vorhandensein der Rohrrigole.
Topographie:	Die Grundstücksoberfläche ist von der Straße bis zur rückseitigen, nördlichen Grundstücksgrenze geringfügig steigend. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 98 m ü. NHN. Die Fertigfußbodenoberkante des Wohnhauses ist ca. 70 cm über dem Straßenniveau gelegen.
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei ca. 49 m über NHN, womit der Flurabstand als mächtig zu bezeichnen ist.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

2.2.2 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Mit Schreiben der zuständigen Fachdienststelle des Kreises Heinsberg (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung), teilt diese mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen würden.

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

Für die Bewertung wird zum Stichtag ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.2.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass Bewertungsgrundstück außerhalb verliehender Bergwerksfelder liegen würde und nach den vorhandenen Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert sei.

Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg seien Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen könnten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

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

Somit liegen keine Umstände vor, die aus Bergschadensgesichtspunkten zu berücksichtigen sind.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 29.02.2024 vor.

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

Abteilung II des Grundbuchs

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

lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis,
Leitungsrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Wasserversorgungsanlagen,
Schutzstreifen pp.) für das Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Geilenkirchen.
Eingetragen am 04.09.1979

lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis,
Nutzungsverbot als auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der
Unterhaltung und Duldung eines landwirtschaftlichen Betriebes) für die Gemeinde Selfkant.
Eingetragen am 09.04.2001.

lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis,
Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, 90 K 36/ 23).
Eingetragen am 22.12.2024

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wert-
beeinflussung 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 bestehen nicht.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Gemäß Auskunft des Amtes für Bauen und Wohnen des Kreises Heinsberg besteht für das
Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

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

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Gemeinde Selfkant besteht im Bereich des zu bewertenden Grundbesitzes weder eine Eintragung als Bau- oder Bodendenkmal, noch ist ein Naturdenkmal festgestellt worden.

2.3.3.2 Baulasten

Das Amt für Bauen und Wohnen des Kreises Heinsberg hat bescheinigt, dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

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

Verbindliche Bauleitplanung

Die baurechtliche Beurteilung von Bauvorhaben erfolgt lt. § 30 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20-Hillensberg, Aan de Beck, rechtskräftig seit dem 21.05.2001

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

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA), Einzel- und Doppelhäuser
----------------------------	--

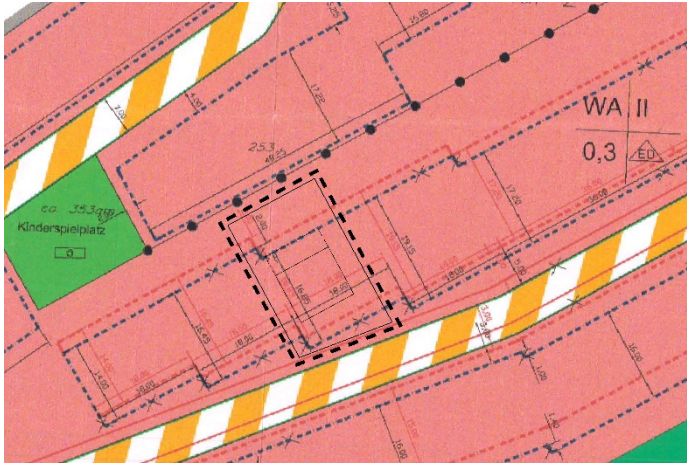
Maß der baulichen Nutzung:

max. zulässige Geschoszahl:	II
-----------------------------	----

max. zulässige Grundflächenzahl:	0,3
----------------------------------	-----

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

Gemäß den textlichen Festsetzungen ist die Anzahl der Wohneinheiten ist lt. auf max. zwei begrenzt. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.



Bebauungsplanausschnitt

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.

Entwicklungsstufe

Der Entwicklungszustand ist demnach als Baureifes Land i.S. des § 3 Abs. 4 ImmoWertV einzustufen.

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet gelegen.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Gemeinde Selfkant befindet sich das Grundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Überschwemmgebiet

Die Bewertungsfläche befindet sich gemäß Auskunft der Gemeinde Selfkant nicht im Bereich eines Überschwemmgebietes und es besteht demnach keine Hochwassergefahr.

2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung

Das Bewertungsgrundstück liegt weder in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, noch in einem Gebiet für das eine Gestaltungssatzung festgesetzt ist.

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Die Gemeinde Selfkant konnte zwar eine digitale Bauakte des zu bewertenden Objektes zur Verfügung stellen, in der Vorlagen zur Genehmigungsfreistellung a.d. Jahr 2002 enthalten sind. Hierbei weicht die tatsächliche Ausführung jedoch vollständig von der angezeigten Baumaßnahme ab. Auch entspricht die hierin angegebene Grundstücksgröße und -breite nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Trotz umfangreicher Recherche bei der Gemeinde Selfkant und beim Kreis Heinsberg konnten keine weiteren Dokumente aufgefunden werden, welche die Legalität des tatsächlich ausgeführten Gebäudes dokumentieren.

Für die vorhandenen baulichen Anlagen besteht nunmehr Genehmigungsbedarf.

Ein Erwerber muss zur formellen Legalisierung davon ausgehen, dass ein vollständiges Genehmigungsverfahren einschl. Erbringung aller notwendigen Bauvorlagen und Nachweise (Wärmeschutz, Statik, etc.) nach heutigem Recht durchzuführen ist.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

Die Beurteilung für weitere Bebauungen sowie andere Rechtsfragen werden im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geprüft und sind nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Gemeinde Selfkant teilt mit, dass für das zu bewertende Grundstück zurzeit keine Erschließungsbeiträge und Vorausleistungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) zu entrichten sind; Aussagen über künftige Beiträge könnten nicht getroffen werden.

Es sind keine Rückstände für Beiträge auf der Grundlage des § 10 des Kommunalabgabengesetzes NW (KAG) vorhanden.

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

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Weiterhin wurden keine Dachflächen begangen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen und Hinweise des Ortstermins bzw. Aufnahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. Heizungs-, Elektro-, Lüftungs- und Klimaanlage) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Es sei darauf verwiesen, dass die vorliegende Wertermittlung kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen. Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unermutete Schadensursachen zeigen können.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder des Brandschutzes vorgenommen. Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefelagenmessungen durchgeführt. Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart, der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens und des Grundwasserflurabstands vorgenommen. Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt. Die Beschaffenheit von Baumaterialien (z.B. hinsichtlich der Zuschlagstoffe bei Kalksandsteinmauerwerk) wurde nicht untersucht. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach eventuell vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht. Geräuschmessungen, etwa aus Flur-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

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

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

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung

der Gebäude: freistehendes, eingeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach und Dachgauben, mit ausgebautem Dachgeschoss und nicht ausgebautem, nicht nutzbarem Spitzboden, sowie Terrassenüberdachung und Gartenhaus

Baujahr und Entstehung: ca. 2004 (lt. Angaben der Eigentümerin)

Modernisierungen: -

Energieausweis: Es ist eine Ausführung gemäß den gesetzlichen Anforderungen des Baujahres zu unterstellen.
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 die Gebäudeaufteilung gemäß der Örtlichkeit in den Grundzügen wiedergegeben:

Erdgeschoss: straßenseitiger Hauszugang,
Diele mit Treppe zum DG,
Gäste WC, Wohnzimmer, Ess- Wohnraum mit Zugang zur Terrasse, Küche mit Zugang zum Hausanschluss- bzw. Heizungsaufstellungsraum

Dachgeschoss: Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, 3 Schlafzimmer, Bad, Abstellraum

Spitzboden: Speicherraum mit Bodenöffnung, zugänglich über Anleiterung (ohne Treppe), der Raum wird mangels Zugangs als nicht nutzbar unterstellt.

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

Erdgeschoss:	83 m ²
Dachgeschoss:	53 m ²
Wohnfläche gesamt	rd. 136 m ²

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

Erdgeschoss:		89 m ²
Dachgeschoss:		89 m ²
gesamt	rd.	178 m ²
überdachte Terrasse:	rd.	34 m ²

Die Flächenermittlungen sind auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und der DIN 277 (2005) sowie des Aufmaßes und der Geodaten des Katasteramtes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit erfolgt.
Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

3.3 Baubeschreibung

3.3.1 Wohnhaus:

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart:	Holzrahmenbauweise, vermutlich in Fertigbauweise
Gründung, Fundamente:	unbekannt
Sohle:	Stahlbeton (wird unterstellt)
Außenwände:	in Holzbauweise, zwischenliegende Wärmedämmung wird unterstellt
Fassade:	Holzschalung mit Anstrich
Innenwände:	in Holzbauweise
Geschossdecken:	Holzbalkendecke über Erd- und Dachgeschoss
Treppen:	einfach viertelgewendelte Holzwangentreppe zum Dachgeschoss mit offenen Holztritten und Holzgeländer
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteine (anthrazit)
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung
Eingangstür:	Haustürelement aus Holz mit Zweifachverglasung als einflügelige Drehtüre mit Seitenteil

Fenster:	Holzfenster mit Zweifachverglasung
Fußbodenaufbauten:	unbekannt
Bodenbeläge Nassräume:	Laminat
Sonstige Bodenbeläge:	Laminat
Innenwandgestaltung Nassräume:	Bad: raumhohe Wandfliesen Gäste WC: teilweise Mosaikfliesen, überwiegend Anstrich
Innenwandgestaltung:	Gipskarton mit Anstrich / Filzputz / Tapeten
Deckengestaltung:	Gipskarton mit Anstrich bzw. Filzputz / tlw. Holzpaneeldecken mit Anstrich
Fensterbänke:	Innen: Holzbänke Außen: -
Innentüren:	Holztüren und Zargen als Weichholzfüllungstüren
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	Gastherme, Fabrikat Wolf, Wärmeübertragung über Flachheizkörper, erdverlegter Flüssiggastank im Vorgartenbereich
Elektroinstallation:	erdverlegter Strom-Hausanschluss, Zählerschrank mit baujahrestypischen Sicherungen und FI- Schutzschalter Steckdosen und Schalter in Unterputzausführung in noch durchschnittlicher Anzahl und Ausstattung, Deckenbrennstellen, tlw. als Einbauleuchten Klingel, Telekommunikationsanschluss, Antennenempfang über SAT-Anlage
Abwasseranlage:	Schmutzentwässerung in die öffentliche Kanalisation

Sanitäre Einrichtung:

EG:

Küche:

Spülenanschluss

Gäste WC:

wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
Porzellan-Waschtisch

DG:

Bad:

wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten,
2 Aufbauwaschtische auf Unterbauschränk,
Acryl-Badewanne

Besondere Bauteile:

- Vordach als Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung gem. Hauptdach
- 2 Satteldachgauben
- Terrassenüberdachung in Holzkonstruktion mit opaker Skobaliteindeckung

Lichte Raumhöhen:

EG:

ca. 2,60 m

DG:

ca. 2,40 m, Drenpelhöhen im Bereich der Abseitenwände ca. 0,9 m

Spitzboden: Firsthöhe unbekannt, ca. 1 m (Schätzung)

3.4 Außenanlagen

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

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse sowie Grundleitungen und Revisionsschacht (wird unterstellt / nicht einsichtig)
- befestigte Wegeflächen aus Betonsteinpflaster und Betonblockstufen
- Terrassenflächen mit Holzbelag
- straßenseitiger Vorgarten und Stellplatz mit Kieselsteinoberfläche
- Einfriedungen als Holzzaun bzw. als Palisadenelemente sowie Holztore
- Anpflanzungen, Gehölze, Rasenfläche
- Versickerungsanlage Rohrrigole (nicht einsichtig, wird unterstellt)
- Außenbeleuchtungen und Außensteckdosen
- Gartenhaus

3.5 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis

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, da letztlich nicht die Kostenhöhe für die Beseitigung als Investitionsaufwand entscheidend ist, sondern eine Abschlagshöhe unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt wird.

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

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

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

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

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

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

Wohnhaus LP Nr. 1:

- fehlende Anschlussverfugung bzw. Abdeckleisten der Fliesenbekleidungen im Bad
- Heizkörper Bad mit Korrosionserscheinungen
- tlw. Risschäden in Wand- u. Deckenbekleidungen
- schadhafte Laminatbeläge mit Fugenbildung sowie tlw. fehlenden Fußleisten
- unzureichende Kopfhöhe / fehlende Innentüre zum Abstellraum OG
- durch Tierhaltung bedingte Kratzschäden an Bekleidungen, Innentüren, Fenster- und Haustürelementen
- Vergilbungserscheinungen durch Nikotinbelag

Außenanlagen:

- Restfertigstellungsbedarf an Pflasterfläche
- Schäden- und Unebenheiten an Holzterrasse
- Pflegerückstau an Grünanlagen

sowie insgesamt:

- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

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.

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

Die auf dem Grundstück vorgefundenen Baumaterialien wie Pflastersteine werden aufgrund der auf dem Markt nicht als wertrelevant eingestuft.

Weiteres wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Das Gebäude wurde ca. im Jahr 2004 errichtet. Es wurden 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 - 20 Jahre = 60 Jahre

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist als gute Ortslage in einem Neubaugebiet mit Nähe zur freien Landschaft unmittelbar an der niederländischen Grenze zu bezeichnen.
Die Umgebungsbebauung sowie die städtebauliche Gebietsgestaltung sind positiv zu werten.
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.
Die Verkehrssituation im öffentlichen Personennahverkehr sowie die Lage zu Versorgungseinrichtungen und die Infrastrukturlage sind als durchschnittlich einzustufen.
Die Straßenverkehrssituation ist aufgrund der Anbindung an die deutschen und niederländischen Autobahnnetze als gut zu bezeichnen.
- Grundstück:** Der nahezu regelmäßige Grundstückszuschnitt ist günstig zu werten, während die die Ausrichtung des Gartens bzw. die straßenabgewandte Grundstücksseite nach Nord-Osten nachteilig wirkt.
- Gebäude:** Das als freistehendes Einfamilienhaus in baujahrestypischer Holzbauweise mit Fassade aus Holzschalung, ohne Keller- und ohne Garage ausgeführte Wohnhaus entspricht insgesamt nicht dem Zeitgeschmack der Mehrheit der Marktteilnehmer.
Die Gebäudegrundrisse und Raumaufteilungen sind noch durchschnittlich gestaltet, wobei Einschränkungen durch Dachschrägen und fehlende bzw. unzureichende Abstellräume (Kellerersatzräume) nachteilig zu werten sind.
Die Ausstattung und der Unterhaltungszustand sind als einfach zu bezeichnen.
Die Badausstattung insbesondere eine fehlende Duschgelegenheit wirkt ungünstig.
- Außenanlage:** Die Gestaltung und der Ausführungszustand der baulichen Außenanlagen sind als einfach einzustufen. Es besteht deutlicher Pflege- und Instandhaltungsstau.
- 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.
Bei dem Bewertungsobjekt besteht aufgrund der Holzbauweise ein eingeschränkter Käuferkreis.
Das Verwertungsrisiko wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, Lage, Größe und Ausstattung als erhöht 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),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27ff. ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV).

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

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

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

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

Es kommt als wertbestimmendes Verfahren hier nicht zur Anwendung.

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

Im vorliegenden Fall liegen mit den vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerten statistisch ermittelte, lagebezogene Vergleichsfaktoren für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser für die Nachbarorte 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 des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden

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

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 165,- € für den Ortsteil Hillensberg, Bodenrichtwert Nr. 4504 zum Feststellungszeitraum 01.01.2024 ausgewiesen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Selfkant
Postleitzahl	52538
Gemarkungsname	Hillensberg
Gemarkungsnummer	4504
Ortsteil	Hillensberg
Bodenrichtwertnummer	24012
Bodenrichtwert	165 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

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

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

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag war keine signifikante Marktentwicklung bei den Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu verzeichnen.

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

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist am Rande einer unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes einerseits aufgrund der Lage im Baugebiet und der Nähe zur freien Landschaft als besser, und andererseits aufgrund der Nordausrichtung als schlechter zu werten ist.

Insgesamt wird eine Anpassung in Höhe von + 2% für marktgerecht erachtet.

Grundstückstiefe / -größe

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine geringere Tiefe.

Aufgrund einer noch üblichen Grundstücksgröße wird auf einen Zuschlag aufgrund der Tiefenanpassung abgesehen.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt ist nahezu regelmäßig und entspricht dem Richtwertgrundstück.

Erschließungsbeitragssituation

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

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

5.3 Bodenwert

Gemarkung	Flur:	Flurstück:	Grundstücksgröße:	
Hillensberg	2	300	428	m ²
davon		notwendiges Bauland	428	m ²
Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:		428 m ²		
Bodenrichtwert			165,00	€/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung		0%	0,00	€/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			165,00	€/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>			165,00	€/m ²
Wertanpassung für Lage		2%	3,30	€/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
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :			168,30	€/m ²
Bodenwert (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei				
		428 m ² *	168,30 €/m ² =	72.032,40 €
Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet			72.000,00 €	

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Gebäudedaten	Wohnhaus Lageplan Nr. 1
Gebäudetyp:	freistehend, 1 Vollgeschoss, nicht unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 1.21
Stichtag, Jahr	2024
Baujahr, ca.	2004
Tatsächliches Alter zum Stichtag	20 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV, Anlage 2 im Mittel rd.	60 Jahre
somit:	
kalkulatorische Verjüngung:	0 Jahre
theoretisches Alter:	20 Jahre
theoretisches Baujahr	2004
Wohnfläche (WF)	136 m²
Nutzfläche (NF)	
i.S. von Zubehörflächen	
Brutto-Grundfläche (BGF)	178 m²
Brutto-Rauminhalt (BRI)	
Anzahl der Wohnungen insg.	1
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-
Ausbauverhältnis:	
(m² BGF / m² Wohn- bzw. Nutzf.)	1,31
(m² Wohn- bzw. Nutzf. / m² BGF)	0,76

5.5 Sachwertverfahren**5.5.1 Allgemeines**

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) sonstiger Anlagen (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

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

5.5.2 vorläufiger Sachwert

5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.21
- Baujahr (theoretisch): 2004
- Bruttogrundfläche: 178 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17% Neben-
und Regiekosten: 975 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,77
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand I / 2024 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,813
- Regionalfaktor: 1,0
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
178 m² * 975 €/m² * 1,813 * 1,0 = rd. 314.650, - €
- Besondere Bauteile, die nicht in den BGF enthalten sind, einschl. Neben- und Regie-
kosten, angelehnt an das Modell der AGVGA / GUG Fachinformation 2010, sowie gem.
eigenen Erfahrungswerten,
soweit wertrelevant für:
 - 2 Satteldachgauben
 - Vordach
 - Terrassenüberdachung
 rd. 25.000, - €
- durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert
zum Wertermittlungsstichtag rd. 339.650, - €
- Alterswertminderung, linear
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Theoretisches Alter: 20 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd. 60 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND: 60 / 80 = 0,75
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten 339.650,- € * 0,75 = rd. 254.740,- €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) rd. 254.700,- €

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse, Grundleitungen, Revisionsschacht
- befestigte Wege- und Terrassenflächen
- straßenseitiger Vorgarten und Stellplatz mit Kieselsteinoberfläche
- Einfriedungen
- Gartenhaus
- Grünanlage
- Versickerungsanlage (Rohrigole)
- Außenbeleuchtungen und Außensteckdosen

Zeitwert der Außenanlagen

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend

Grundstücksmarktbericht 2024, pauschal 8 %	von 254.700,- € somit	rd.	20.400,- €
--	-----------------------	------------	-------------------

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	254.700,00 €	73,4%
Außenanlagen gem. Modellparameter		20.400,00 €	5,9%
Bodenwert		72.000,00 €	20,7%
<hr/>			
Vorläufiger Sachwert		347.100,00 €	100,0%

5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung

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

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

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

Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,88 und bei einem vorläufigen Sachwert von 350.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,87 angegeben.

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

Es wurden 204 freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berechnungszeitraum 2023 mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

- Bodenwertniveau 95 - 320 €/qm, Mittel 190 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,28
- mittleres Baujahr 1979, Stabw. 22 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 42 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 141 m², Stabw. 41m²
- mittlere BGF 328 m², Stabw. 105 m²
- mittlere Grundstücksfläche 709 m², Stabw. 355 m²

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt hinsichtlich der Wohn- und Bruttogrundfläche sowie der Restnutzungsdauer von den angegebenen Spannen ab.

Hierüberhinaus ist eine Kaufzurückhaltung aufgrund der Holzbauweise zu erwarten und zu würdigen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungstichtag wird ein Sachwertfaktor von 0,84 für marktgerecht erachtet: $347.100,- € \cdot 0,84 = 291.560,- €$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	gerundet	291.600,- €
---	-----------------	--------------------

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

ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG, gem. ImmoWertV § 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.

5.6.1 Wertminderung wegen Genehmigungsbedarf und Legalisierungsrisiko

Mangels formeller baurechtlicher Legalität und hieraus resultierendem Baugenehmigungsbedarf sowie damit verbundenen Unsicherheiten und eventuellem Ertüchtigungsbedarf würde ein verständiger Marktteilnehmer einen Abschlag anzubringen.

Ebenso besteht Regelungs- u. ggf. Ertüchtigungsbedarf hinsichtlich der Versickerungsanlage für die zum Stichtag keine wasserrechtliche Erlaubnis mehr besteht.

Das Vorhandensein der Versickerungsanlage wird unterstellt.

Es wird insgesamt eine Wertminderung in Ansatz gebracht, die unter

Berücksichtigung der Marktlage sachverständig geschätzt wird mit	rd. - 22.000,- €
--	-------------------------

Hinweis: Es handelt sich hierbei um einen Risikoabschlag, der unter Berücksichtigung der Marktakzeptanz Sachverständig geschätzt ist.

5.6.2 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Es liegen Mängel, Schäden, Reparatur- und Instandsetzungs- und Restfertigstellungsbedarf gem. Pkt. 3.5 vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind.

Wertminderung einschl. Neben- und Regiekosten

für Gebäude und Außenanlagen	geschätzt	rd. - 16.000,- €
------------------------------	-----------	-------------------------

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

Der Betrag stellt einen Minderungsbetrag der unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt ist (vgl. Erläuterungen unter Pkt. 3.5).

5.6.3 Berücksichtigung der vom Modelansatz abweichenden Nutzungsdauer

Für die Konstruktion des Wohnhauses in Holzbauweise wird eine abweichende Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angenommen, die von den im Berechnungsgang berücksichtigten Modellansatz von 80 Jahren abweicht.

Es ist ein Abschlag, der einer Höhe von etwa 5 % der alterswertgeminderten

Gebäudeherstellungskosten des Wohnhauses mit 254.700,- € entspricht,

anzubringen, somit	rd. - 12.700,- €
--------------------	-------------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	- 50.700,- €
--	---------------------

5.6.4 Sachwert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	291.600,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-50.700,00 €
	240.900,00 €
Sachwert	gerundet 240.900,00 €

5.7 Vergleichswertverfahren

5.7.1 Allgemeines

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

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

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

Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV bzw. die ImmoWertA.

5.7.2 vorläufiger Vergleichswert

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone, die aus Kaufpreisen (§195 BauGB) sachverständig abgeleitet wurden. Sie sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 26 Abs. 1 ImmoWertV.

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Heinsberg hat für den vergleichbaren Nachbarort Wehr für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 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	Selfkant
Gemarkungsname	Wehr
Ortsteil	Wehr
Gebietsgliederung	Selfkant
Wohnlage	mittel
Immobilienrichtwertnummer	24213
Immobilienrichtwert	2150 €/m ²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Ein- und Zweifamilienhäuser freistehend
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	freistehend
Baujahr	1980
Wohnfläche	140 m ²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	teilunterkellert
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	610 m ²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Quelle: www.boris.nrw.de

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

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	25.04.2024	1,00
Gebäudeart	Ein- / Zweifamilienhaus	Ein- / Zweifamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	1,00
Baujahr	1980	2004	1,24
Wohnfläche	140	136	1,00
Keller	teilunterkellert	nicht vorhanden	0,98
Modernisierungstyp	baujahrestypisch (nicht modernisiert)	baujahrestypisch (nicht modernisiert)	1,00
Gebäudestandard	mittel	einfach	0,89
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
anrechenbare Baulandfläche in m ²	610	428	0,90
Wohnlage	mittel	besser	1,02
durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor von:			0,993
angepasster Immobilienrichtwert	2.150 €	* 0,993	= 2.135 €
vorläufiger Vergleichswert ohne Nebengebäude	136	m ² * 2.135 €	= 290.307 €

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

Vorläufiger Vergleichswert	gerundet	290.300,- €
-----------------------------------	-----------------	--------------------

5.7.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (BOG)

Analog zum Sachwertverfahren:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-	50.700,- €
--	----------	-------------------

5.7.4 Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert	rd.	290.300,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	rd.	-50.700,00 €
Vergleichswert	rd.	239.600,00 €

6 Ableitung des Verkehrswertes

6.1 Gegenüberstellung der Verfahrenswerte

Sachwert	240.900,00 €
Vergleichswert	239.600,00 €
Verhältnis Sachwert / Vergleichswert	1,01
Verhältnis Vergleichswert / Sachwert	0,99

Die Wertableitung basiert auf dem Sachwert, da es sich bei dem Wertermittlungsobjekt um ein Grundstück handelt, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert vermarktet wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten. Der Vergleichswert bestätigt den ermittelten Sachwert.

Ausgangswert ist der Sachwert in Höhe von	gerundet	241.000.- €
--	-----------------	--------------------

6.2 Verkehrswert, unbelastet

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück, Am Obersthof 7 in 52538 Selfkant

mit der Katasterbezeichnung Gemeinde Selfkant, Gemarkung Hillensberg Flur 2, Flurstück 300

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt jedoch, **ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen** zum Wertermittlungstichtag, dem 25. April 2024, festgestellt mit

241.000, - Euro

in Worten: zweihunderteinundvierzigtausend Euro

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung wird der Wert der Lasten und Beschränkungen ausgewiesen und dann zu dem Verkehrswert, im belasteten Zustand, nachfolgend zusammengeführt.

7 Werteinfluss aus Rechten und Belastungen

7.1 Werteinfluss aus Eintragungen im Grundbuch

7.1.1 Leitungsrecht

Unter lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis besteht folgende Belastung:

*„Leitungsrecht als beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Wasserversorgungsanlagen, Schutzstreifen pp.) für das Verbandswasserwerk Gangelt GmbH, Geilenkirchen.
Eingetragen am 04.09.1979“*

Die Bewilligungsurkunde, der Flurbereinigungsplan von Tüddern -11645- führt hierzu im Wesentlichen weiter aus:

„[...] lfd. Nr. 26, die Belastungen ruhen auf den Grundstücken, Gemarkung Hillensberg, Flur 2 Flurstück 112 O. Nr. 562, Bezeichnung [...] des Berechtigten: Verbandswasserwerk Gangelt, Art der Belastung: [...] zu dulden, daß dieser Wasserversorgungsanlagen hat und unterhält. Auf einem Schutzstreifen von 5,0 m Breite dürfen keine Bauwerke errichtet werden und sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand und Betrieb der Leitung beeinträchtigen. [...].“

Beurteilung:

Es handelt sich gemäß Planauskunft des Verbandswasserwerks Gangelt GmbH um eine Wasserleitung die in der Örtlichkeit tatsächlich nicht auf dem Bewertungsgrundstück vorhanden ist, so dass das Recht obsolet ist.

Das Grundstück wird tatsächlich nur durch eine übliche Hausanschlussleitung zur Wasserversorgung des Wohnhauses Wasserleitung tangiert.

Das Leitungsrecht bezieht sich auf das ursprüngliche Grundstück, wie es vor der Bauleitplanung und vor Grundstücksteilung bestanden hat.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Berechtigten ist keine Grunddienstbarkeit auf dem Bewertungsgrundstück mehr notwendig.

Dementsprechend wird dem Eintrag im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Der Werteeinfluss aufgrund der Rechtseintragung wird festgestellt mit	rd.	0,- €
---	-----	-------

7.1.2 Nutzungsverbot

Unter lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis besteht folgende Belastung:

„Nutzungsverbot als auflösend bedingte beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Unterhaltung und Duldung eines landwirtschaftlichen Betriebes) für die Gemeinde Selfkant. Eingetragen am 09.04.2001“

Die Bewilligungsurkunde vom 04.04.2001 führt hierzu im Wesentlichen weiter aus:

„[...] Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Hillensberg Flur 2 Nr. 253 ist gegenüber der Gemeinde Selfkant verpflichtet, auf dem vorbezeichneten Grundstück [...] künftig ab dem 01.03.2002 keinen landwirtschaftlichen Betrieb mehr zu betreiben, zu unterhalten oder zu dulden. Die Dienstbarkeit steht unter der auflösenden Bedingung, wenn der Bebauungsplan Selfkant 20 „Aan de Beck“ nicht zustandekommt. [...]

Beurteilung:

Da v.g. Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist, ist das Recht löschar.

Dem Eintrag wird keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Der Werteeinfluss aufgrund der Rechtseintragung wird festgestellt mit	rd.	0,- €
---	-----	-------

7.2 Zusammenstellung

Bestandsverzeichnis	GB-Blatt Nr. 4047 lfd.Nr. 1
Flurstück	300
Verkehrswert, unbelastet	241.000 €
Werteinfluss aus Rechte und Belastungen:	
Beschränkt persönliche Dienstbarkeit / Leitungsrecht	0,00 €
Auflösend bedingen, beschränkt persönliche Dienstbarkeit / Nutzungsverbot	0,00 €
Verkehrswert, belastet	241.000,00 €

Verkehrswert, belastet	gerundet	241.000.- €
-------------------------------	-----------------	--------------------

8 Verkehrswert (belastet)

Der unbelastete Verkehrswert für das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück,
Am Obersthof 7 in 52538 Selfkant

mit der Katasterbezeichnung Gemeinde Selfkant, Gemarkung Hillensberg
Flur 2, Flurstück 300

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt
mit Berücksichtigung der Rechte und Belastungen
zum Wertermittlungstichtag, dem 25. April 2024, festgestellt mit

241.000,- Euro

in Worten: zweihunderteinundvierzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.770 € /m² Wohnfläche im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen für freistehende, nicht unterkellerte Ein- und Zweifamilienhäuser im Kreisgebiet aus Verkäufen der Jahre 2021-2023 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 3.000 €/m² Wohnfläche der Baujahre 1995-2009.)

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten und 15 Anlagenseiten.

Es wurde in 7 Ausfertigungen neben einer PDF-Version und eines personenbezogenen Annexes 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 10. Mai 2024



Dipl. Ing. A. Fell



9 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
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl.
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 67. Aufl. 2008
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters 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/>)
- Geodatenportal Webgis Erfvverband: www.erftverband.de/webgis-erftverband/ „Datenlizenz Deutschland – Erfvverband – Version 2.0“
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

10 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2023, 3. Entwurf für eine entsprechende Beschlussfassung der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz

- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung** – II.BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. L S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **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 und **GEG 2024** (Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Prüfungsordnung) vom 16.10.2023 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2024**

11 Anlagen

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