

Amtsgericht Erkelenz  
Konrad-Adenauer-Platz 3

41812 Erkelenz



Von der Architektenkammer  
NRW öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige  
für die Bewertung von  
bebauten und unbebauten  
Grundstücken



**Claudia Schuchard**  
Dipl.-Ing. Architektin

Bergstraße 53  
52134 Herzogenrath

Tel. +49 (0) 2407 18 92 10

Fax +49 (0) 2407 18 92 09

Mobil +49 (0)1573 93 410 23

claudia.schuchard@gmx.de

Datum: 21.10.2025

Az.: 3 K 3/25

unser:

25-040415EB-088\_i01-k

## Wertermittlung<sup>1</sup>

(pdf-Version zur Internetveröffentlichung)

über den Verkehrswert des mit einem Wohnhaus (als Reihenendhaus)  
bebauten Grundstücks, Unter den Buchen 16 in 41844 Wegberg

HsNr. 16, Flst. 421

Reihenendhaus



Blick straßenseitig



Blick aus Richtung Innenhof



Blick rückwärtig

HsNr. 16, Flst. 421



Flurkarte  
ohne Maßstab  
(Quelle [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de))

<b>Amtsgericht / Grundbuch von</b>	Erkelenz / Arsbeck
<b>Gemarkung</b>	Arsbeck
<b>Blatt</b>	3016
<b>Flur</b>	34
<b>Flurstück</b>	421
<b>Wertermittlungsstichtag</b>	04.06.2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	04.06.2025
<b>Veranlassung:</b>	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 3/25)
<b>Aufgabenstellung:</b>	Ermittlung eines Verkehrswertes zum obigen Stichtag
<b>Verkehrswert rd.</b>	<b>38.160,00 €</b>

<sup>1</sup> Hinweis: Bei der vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme handelt es sich tlw. um eine vereinfachende Darstellung ohne vertiefende Untersuchungen. Der ermittelte Verkehrswert in Anlehnung eines Verkehrswertes unterstellt einen lastenfreien Zustand. Die getroffenen Eingangsdaten beruhen auf grundstücksmarktgerechten Annahmen und werden nicht im Detail begründet.

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben .....	3
2	Grundstücksbeschreibung .....	5
2.1	Makrolage .....	5
2.2	Strukturdaten .....	6
2.3	Mikrolage .....	8
3	Erläuterungen zur Objektbesichtigung .....	10
4	Erläuterungen zum Grundstück .....	11
4.1	Grundbuch .....	12
4.1.1	Über das Grundbuch hinausgehende rechtliche Gegebenheiten .....	13
4.2	Erläuterungen zur Objektbesichtigung .....	24
4.3	Gebäudeübersicht/Baubeschreibung .....	25
5	Allgemeine notwendige Annahmen zur Ermittlung des Verkehrswertes .....	46
5.1	Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus .....	46
5.1.1	Überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) .....	46
5.2	Wohnfläche / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Baujahr .....	47
5.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	48
6	Verkehrswert .....	51
6.1	Allgemeines .....	51
6.2	Die Wertermittlungsverfahren .....	52
6.3	Wertermittlung – Grundstück .....	52
6.3.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) .....	52
6.3.2	Bodenwertermittlung .....	53
6.4	Sachwertermittlung zum Stichtag 04.06.2025 Flurstück 421 .....	55
6.4.1	Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Reihenendhaus) .....	55
6.4.2	Berechnung Wert der Außenanlagen .....	56
6.4.3	Zusammenfassung der Sachwerte .....	56
6.4.4	Marktanpassung des Sachwerts .....	57
7	Verkehrswert / Zusammenstellung .....	59
8	Verzeichnis der Anlagen .....	60

Hinweis: Aufgrund der COVID-19-Pandemie, des Ukraine-Krieges mit u.a. Auswirkungen auf Lieferketten / Materialkosten sowie aufgrund der Zinsentwicklung bestehen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag möglicherweise gewisse Unsicherheiten auf dem Immobilienmarkt. Es wird im Weiteren unterstellt, dass die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt entsprechend dem stichtagbezogenen Marktbericht bestehen bleiben, außer bei expliziter Erwähnung. Anderweitige Annahmen wären spekulativ.

## 1 Allgemeine Angaben

Eigentümer*in	Siehe Grundbuch
Auftraggeber*in	Amtsgericht Erkelenz, Konrad-Adenauer-Platz 3 in 41812 Erkelenz
Auftrag vom	15.04.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren (Az.: 3 K 3/25)
Wertermittlungsgrundlagen	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Grundbuchauszug vom 10.04.2025 (AG)</li><li>2. Auszüge aus den Baugenehmigungsunterlagen und/oder des Auftraggebers/Eigentümers z.B.<ol style="list-style-type: none"><li>2.1 u.a. Unterlagen zur Baugenehmigung Stadt Wegberg Vorbescheid Schreiben vom 18.10.2006, bzgl. Bauvoranfrage vom 09.10.2006 „zum Abbruch des Mehrfamilienhauses und Neubau von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern“, Unter den Buchen 16, 18, 20 mit Az.: 00569-06-02,</li><li>2.2 Stadt Wegberg Schreiben vom 27.11.2008, bzgl. Vorbescheid vom 18.10.2006, zwei Jahresfrist überschritten, somit Vorbescheid ungültig</li><li>2.3 Stadt Wegberg Ablehnungsschreiben vom 24.01.2008, bzgl. Bauvoranfrage vom 29.11.2007 „zum Neubau von zwei freistehenden Wohnhäusern“ Unter den Buchen mit Az.: 00679-07-02</li></ol></li><li>3. Baulastenauskunft der Stadt Wegberg vom 16.04.2025</li><li>4. Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 16.04.2025</li><li>5. Altlastenauskunft des Kreises Heinsberg vom 17.04.2025</li><li>6. Auskünfte der Stadt Wegberg / des Kreises Heinsberg</li><li>7. Auskünfte Vermessungs- und Katasteramt Heinsberg (z.B. Vermessungsriß, gemessen 30. Juni 1977, Flurkarte 02.05.2025)</li><li>8. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg</li><li>9. Flurkarte aus <a href="http://www.tim-online.nrw.de">www.tim-online.nrw.de</a>, nicht amtlich, Jahr 2024/25</li><li>10. Bodenrichtwerte aus <a href="http://www.boris.nrw.de">www.boris.nrw.de</a> oder des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg</li><li>11. Fotos (alle Fotos sowie die in der Fotodokumentation gezeigten Bilder wurden mit Zustimmung des Auftraggebers gefertigt)</li><li>12. örtliche Feststellungen</li></ol>
Wesentliche rechtliche Grundlagen	Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen: Baugesetzbuch (BauGB) Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) Muster- Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) ggf. Wertermittlungsrichtlinien (z.B. WertR) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
Urheberrechtsschutz	Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und  
Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Zwangsversteigerungslizenzierung lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

Tag der Ortsbesichtigung

04.06.2025

Teilnehmer am Ortstermin

- Frau Claudia Schuchard (Sachverständige)  
- Nachbarin des Eigentümers

### **Kurzfassung:**

Gutachten über ein Einfamilienhaus als Reihenendhaus im Ortsteil Dahleim-Rödgen der Stadt Wegberg. Das zu bewertende Grundstück hat eine Fläche von insgesamt rd. 212,00 qm. Das Objekt konnte teilweise von Innen und Außen besichtigt werden.

Bemaßte Bauzeichnungen lagen der Sachverständigen nicht vor. Die Wohnfläche für das EFH beträgt rd. 114,00 qm, ermittelt über ein stichprobenartiges, grob überschlägiges örtliches Aufmaß. Das Wohngebäude hat eine gesamte Bruttogrundfläche (BGF) von rd. 255,00 qm.

Die BGF beruht auf Grundlage einer abgegriffenen Grundfläche aus der Flurkarte eines Vermessungsrisses aus dem Jahr 1977.

Ein ermittelter Ausbaufaktor von grob geschätzt und aufgerundet 0,70 plausibilisiert die Wohnfläche hinreichend genau.

Der Verkehrswert wurde, gemäß der Inaugenscheinnahme und unter Berücksichtigung einer angezeigten wirtschaftlichen Überalterung der baulichen Anlage auf dem Grundstück (Liquidationsobjekt), auf Grundlage des Bodenwertes im Vergleichsverfahren abgeleitet.

Plausibilisiert wurde der Verkehrswert auf Grundlage des Sachwertverfahrens und unter der Annahme einer umfassenden Modernisierung und damit verbundenen Berücksichtigung eines Reparaturstaus (pauschal geschätzt mit rd.274.000,00 €).

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Makrolage

Die Mittelstadt Wegberg liegt im Kreis Heinsberg (Regierungsbezirk Köln), grenzt an das Staatsgebiet der Niederlande an und befindet sich südwestlich von Mönchengladbach bzw. westlich der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf. Wegberg trägt den Titel einer mittleren kreisangehörigen Stadt, beherbergt rd. 28.100 Einwohner (Stand: 31.12.2024) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Köln die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft die Rur westlich von Wegberg.



Karte(n) ohne Maßstab (Quelle [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), © Geobasis NRW 2024/2025, kein amtliches Kartenwerk)

## 2.2 Strukturdaten

Zum Ortstermin / Stichtag	Ortstermin 04.06.2025 / Stichtag 04.06.2025
Ortsname	Wegberg
Ortsart	Stadt (Mittelstadt)
Sonderstatus (Titel)	Mittlere kreisangehörige Stadt
Verbandsgemeinde	Wegberg
Kreis	Kreis Heinsberg
Regierungsbezirk	Köln
Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kooperationsraum	X
Zentralörtliche Zugehörigkeit	Planungsregion Köln
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Grenzlage	Niederlande
Referenzstadt	Mönchengladbach (12 km nordöstlich)
Einwohner	28.089 (Stand: 31.12.2024)
Fläche	84,34 km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsdichte	333 Einwohner/km <sup>2</sup> (Stand: 31.12.2024)
Bevölkerungsprognose	-4,8 % (Zeitraum: 2021 - 2050)
Arbeitslosenquote (Kreis)	6,1 % (Stand: August 2025)
Arbeitslosenquote (Bundesland)	8,0 % (Stand: August 2025)
Arbeitslosenquote (Land)	6,4 % (Stand: August 2025)
Kaufkraft (Index)	92,0 (Landkreisebene, Stand: 2022)
Kaufkraft (pro Person)	23.751 € (Landkreisebene, Stand: 2022)
SV-Beschäftigte (Arbeitsort)	5.994 (Stand: 30.06.2024)
SV-Beschäftigte (Wohnort)	11.164 (Stand: 30.06.2024)
Pendlersaldo	-5.169 (Stand: 30.06.2024)
Betriebe	646 (Stand: 30.06.2024)
Hauptbranchencluster	Bahnindustrie
Demographietyp	3 (kleiner bis mittlerer Standort mit moderater Alterung und Schrumpfung)
Zukunftsatlas (Rang)	241 von 400
Zukunftsatlas (Profil)	ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil
Zukunftsatlas - Wohnungsbaulücke	keine
Fazit	mittel

Quelle: PropTechTools, Zugriff 28.09.2025, nicht rechtsverbindlich)

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für Wegberg insgesamt ca. 11.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 6.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -5.169 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 646 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Wegberg wird dabei maßgeblich vom Branchencluster der Bahnindustrie geprägt.

Gemäß dem Landesbetrieb für Information und Technik Nordrhein-Westfalen wird für Wegberg bis zum Jahr 2050 ein moderates Bevölkerungsdefizit in Höhe von 4,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2021 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Kreis Heinsberg derzeit 6,1 % (zum Vergleich: Nordrhein-Westfalen: 8,0 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 92,0 Punkten für den Kreis Heinsberg, welcher leicht unter dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Wegberg als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Kreis Heinsberg den 241. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Die Landschaft ist geprägt durch Kulturgüter wie z.B. Schlösser / Burgen / historische Wassermühlen / Klöster, durch altbäuerliche Kulturlandschaften, durch das Rurtal, durch Wälder, Felder sowie Bruchgebiete und Bergehalden.

Naturschutzgebiete rund um die Rur, den niederländischen Heiden, die Eifel sind nahegelegene Landschaften und laden zur Naherholung und/oder zum Freizeitsport ein.

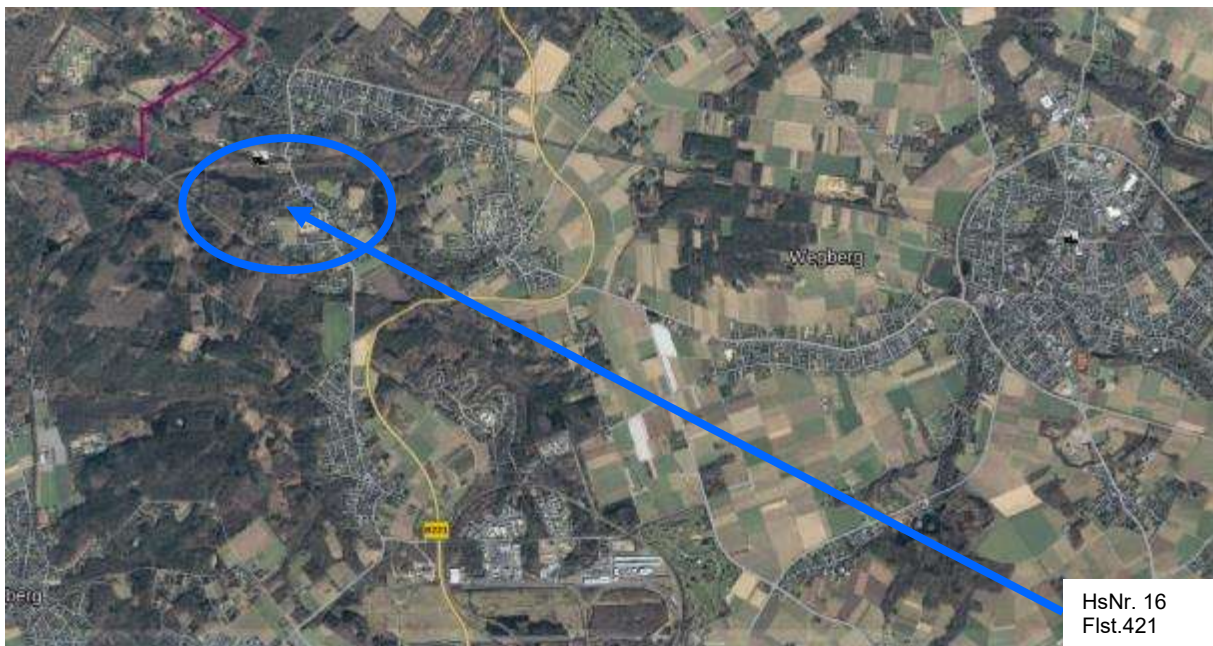
Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mittel beurteilt.

(Quelle: PropTechTools, Zugriff 28.09.2025, nicht rechtsverbindlich,  
sowie z.T. eigene Recherchen und/oder Ergebnisse aufgrund der persönlichen Ortserkundung am Besichtigungstag)

### 2.3 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Dalheim-Rödgen, ca. 6,7 km westlich des Stadtzentrums von Wegberg in einem Dorfgebiet. In einem Umkreis von ca. 4,5 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. Rewe) auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung aufgrund der größeren Distanzen nur in eingeschränkter Form gedeckt werden. Weiterhin verfügt Wegberg über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zum Naturschutzgebiet Helpsteiner Bachtal, oberes Schaagbachtal und Petersholz sowie zu einem Gewässer (Rur) existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie.

Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist überwiegend entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Garage. Der Objektstandort wird als einfache bis mittlere Wohnlage eingeschätzt. Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mäßig bis mittel beurteilt.





Karten ohne Maßstab (Quelle www.tim-online.nrw.de, © Geobasis NRW 2025, kein amtliches Kartenwerk).

Ort	Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb des Ortsteils Dalheim-Rödgen (in westlicher Ortsrandlage) und am westlichen Randbereich des Stadtgebietes Wegberg
Wohn- bzw. Geschäftslage	als Wohnlage geeignet
Verkehrslage / Infrastruktur	<p>Wegberg ist über die Bundesstraße B221 sowie über die Autobahnen A52 und A46 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A52 liegt nördlich bei der Anschlussstelle Niederkrüchten. Die Bushaltestelle Dalheim Friedhof befindet sich in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ortsteileigenen Bahnhof Dalheim mit Regionalzuganbindung. Die nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkte des öffentlichen Personenverkehrs ist der IC(E)-Bahnhof Mönchengladbach Hbf bzw. der internationale Verkehrsflughafen Düsseldorf.</p> <p>Die benachbarten Zentren, Mönchengladbach und Düsseldorf im Nordosten, Aachen im Südwesten sowie Jülich, Düren im Süden und Köln im Südosten, sind vorrangig über die angrenzenden örtlichen und überörtlichen Straßenverbindungen und auch mit dem öffentlichen Nahverkehr gut zu erreichen.</p> <p>Die Stadt gehört dem Aachener Verkehrsverbund an. Unter anderem verbindet der Schnellbus SB8 der WestVerkehr Dalheim tlw. mit benachbarte Ortschaften sowie mit dem Regionalbahnhof Hückelhoven-Baal. Abends und am Wochenende kann außerdem ein MultiBus angefordert werden.</p>

**Zusammenfassung  
Entfernungen**

zum Ortskern Arsbeck ca. 2,5 km  
zum Ortskern Wegberg ca. 9,0 km  
zum Bahnhof Dalheim: ca. 850 m (Fußweg)  
zum Bahnhof Hückelhoven-Baal: ca. 19 km  
zum IC(E)-Bahnhof Mönchengladbach: ca. 30,0 km  
zur Autobahn A52 Anschluss Niederkrüchten: ca. 10,0 km  
zur Bushaltestelle: in fußläufiger Entfernung  
zum nächstgelegenen Flughafen:  
Maastricht-Aachen (Niederlande) rd. 60 km,  
Lüttich (LGG, Belgien) rd. 110 km,  
Brüssel (Belgien) rd. 160 km,  
Düsseldorf rd. 57 km und Köln Bonn rd. 100 km  
(Quelle Google Maps Routenplaner, Stand September 2025,  
nicht rechtsverbindlich)

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine  
mittlere Verkehrsinfrastruktur vor.

Hinweis: Die Beschreibung Makrolage / Strukturdaten / Mikrolage bezieht sich jeweils auf den Tag / das Jahr der Ortsbesichtigung. Im Folgenden wird angenommen, dass sich für ggf. zurückliegende Stichtage die regionale Bedeutung der Stadt / des Ortsteils im Laufe der Zeit nicht wesentlich verändert hat.

### **3 Erläuterungen zur Objektbesichtigung**

Die Besichtigung der unterzeichnenden Sachverständigen zusammen mit der Nachbarin des Eigentümers am 04.06.2025 (15:00 Uhr bis ca. 17:10 Uhr) umfasste z.T. das Gebäude von außen, von innen und das Grundstück.

#### 4 Erläuterungen zum Grundstück

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Lage im Stadtgebiet	Randlage
Gebietsart	Charakter eines Dorfgebietes
Nachbarbebauung und Höhe der Nachbarbebauung	überwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise
Lagebeurteilung	Die Lage wird nach Ortsbesichtigung und in Anlehnung an den örtlichen Mietspiegel als einfache bis mittlere Wohnlage mit im Umkreis von ca. 4,5 km periodischer Nahversorgung, durchschnittlicher Infrastruktur und - trotz der räumlichen Nähe zu gewerblichen Einrichtungen sowie einer Kirche nebst Familienzentrum - von durchschnittlichen, lagetypischen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt.
Grundstücksgröße	Flur 34, Flst. 421, 212,00 qm groß
Grundstücksgestalt	annähernd regelmäßig
Topographie	überwiegend Süd-Nord Gefälle (rückwärtig abfallendes Gelände Richtung Nachbargarten, Straße Unter den Buchen selber annähernd eben
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	Wohnhaus als Reihenendhaus einseitig angebaut
Einfriedung	Einfriedung tlw. über Holzzaun (Jägerzaun) auf gemauertem Sockel, z.T. Maschendrahtzaun, und tlw. über Bepflanzungen
Grundstücksbreite	Straßenfront insgesamt ca.15,00 m Breite i.M. ca. 15,00 m
Grundstückstiefe	und Grundstückstiefe i.M. ca. 14,00 m
Verkehrsanbindung	durchschnittlich
Personennahverkehr	in fußläufiger Entfernung
Parkmöglichkeiten	tlw. im Straßenraum gegeben
Straßenzugang	kein direkter Zugang von Straße Unter den Buchen vorhanden (jedoch wird die Herstellung eines fußläufigen Zugangs als möglich eingeschätzt), zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung Zugang lediglich über das Nachbarflurstück 426.
Straßenzustand	Straße Unter den Buchen zweispurige Anliegerstraße als 30iger Zone ausgewiesen, voll ausgebaut, und entwässert, mit überwiegend einseitigem Gehweg, tlw. einseitige Parkmöglichkeiten im Straßenraum vorhanden.
Strom	vorhanden
Gas	keine Angaben
Fernwärme	keine Angaben
Wasser	vorhanden
Telefon	vorhanden
Kabelfernsehen	keine Angaben
Satellitenanlage	keine Angaben
Solarthermie / Photovoltaik	keine Angaben
Schmutzwasser / Regenwasser	jeweils Einleitung in den Kanal

#### 4.1 Grundbuch

##### Grundbuch

Amtsgericht Erkelenz  
Grundbuch von Arsbeck  
Blatt 3016  
Abdruck vom 10.04.2025

##### Bestandsverzeichnis

Gemarkung Arsbeck  
Flur 34  
Flurstück 421  
Größe Flurstück und  
Wirtschaftsart Lfd. Nr. 5, Gebäude-und Freifläche, Unter den Buchen 16,  
Flstk. 421, 212,00 qm groß  
Mit dem Eigentum  
verbundenen Rechte im Bestandsverzeichnis eingetragener Herrschvermerk  
Lfd. Nr. 4 zu Flurstück 421, Flur 34  
Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht der Abwassergrube mit Pumpen  
nebst Abwasserleitungen) in Arsbeck Blatt ~~3016 auf Nr. 2~~ des  
Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3; hier vermerkt am  
09.09.2021.

Die Urkunde Nr. 0806 der Urkundenrolle für 2021, vom 30. Juli 2021  
wurde eingesehen.

Zitat § 6 Bestellung einer Grunddienstbarkeit

„Die Betriebskosten, Unterhaltung und Instandhaltung der  
Abwassergrube mit Pumpen nebst Abwasserleitungen zur Straße  
tragen die Eigentümer des dienenden und des herrschenden  
Grundstücks nach dem Verhältnis ihrer Nutzung.“

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin liegt ein Werteeinfluss für das  
Bewertungsobjekt - als herrschendes Grundstück – nicht vor, da u.a.  
durch die Grunddienstbarkeit eine Nutzung der baulichen Anlage des  
Bewertungsobjektes gesichert wird.

In der weiteren Wertermittlung wird vorausgesetzt, dass keine  
weiteren wertbeeinflussenden Gegebenheiten vorliegen /  
Eintragungen vorgenommen sind.

##### Abteilung I

Eigentümer\*in Siehe Grundbuch

##### Abteilung II

Lasten und Beschränkungen Eintragung in Abt. II für das Flurstück 421 mit folgendem Inhalt:  
Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet  
(Amtsgericht Erkelenz, 3 K 3/25). Eingetragen am 18.02.2025.

In dieser Wertermittlung ist vorausgesetzt, dass keine weiteren  
wertbeeinflussenden Eintragungen im Grundbuch vorgenommen sind.

### **Abteilung III**

#### **Anmerkung**

Eventuell bestehende Eintragungen sind nicht wertrelevant.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen oder bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

#### **Nicht eingetragene Lasten und Rechte**

Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und Rechten, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen anzustellen.

### **4.1.1 Über das Grundbuch hinausgehende rechtliche Gegebenheiten**

#### **Baugenehmigung**

Eine persönliche Bauakteneinsicht hat nicht stattgefunden. Kopien aus der Akte/den Akten wurden tlw. von der Stadt Wegberg digital zur Verfügung gestellt.

Bauaktenkundig ist demnach lediglich

- ein Vorbescheid der Stadt Wegberg, Schreiben vom 18.10.2006, bzgl. einer Bauvoranfrage vom 09.10.2006 „zum Abbruch des Mehrfamilienhauses und Neubau von zwei zweigeschossigen Doppelhäusern“, Unter den Buchen 16, 18, 20 mit Az.: 00569-06-02,
- ein Schreiben vom 27.11.2008 der Stadt Wegberg Schreiben, bzgl. Vorbescheid vom 18.10.2006, zwei Jahresfrist überschritten, somit Vorbescheid ungültig und
- ein Ablehnungsschreiben vom 24.01.2008 Stadt Wegberg, bzgl. einer Bauvoranfrage vom 29.11.2007 „zum Neubau von zwei freistehenden Wohnhäusern“ Unter den Buchen mit Az.: 00679-07-02

Weitere Angaben/Auskünfte zu Genehmigungsunterlagen liegen der Sachverständigen nicht vor. Somit konnte das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung nicht überprüft werden.

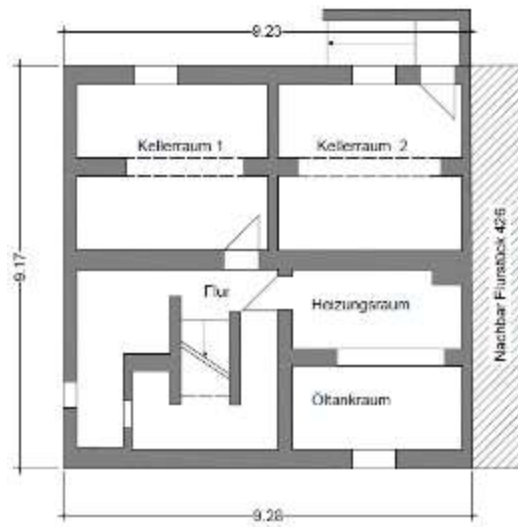
In dieser Wertermittlung wird im Folgenden unterstellt, dass keine weiteren Akten und/oder Unterlagen zum Bewertungsobjekt existieren.

Mangels Unterlagen wurde am Besichtigungstermin, zur groben Darstellung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück, auftragsgemäß ein stichprobenartiges, grob überschlägliches örtliches Aufmaß durchgeführt.

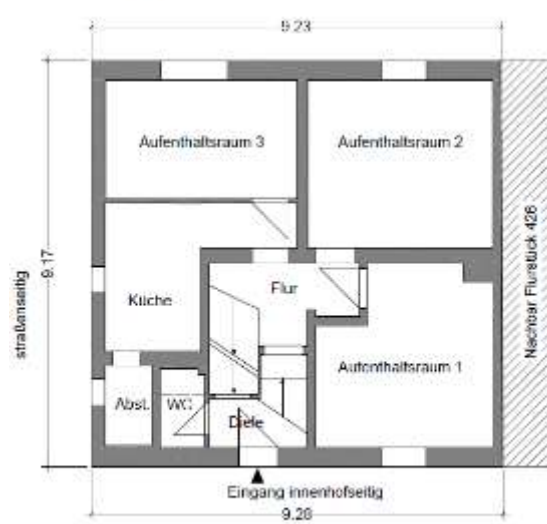
Bei den darüber grob geschätzten Flächen (z.B. Wohnflächen) handelt es sich um ca. Angaben, diese sind für die Wertermittlung und/oder zum Zwecke einer Plausibilisierung hinreichend genau. Sie sind nicht geeignet, um diese ungeprüft für z.B. zukünftige Instandhaltungs- / Modernisierungsmaßnahmen und/oder ggf. für diverse Abbrucharbeiten zu verwenden.

Darstellung der Räumlichkeiten.

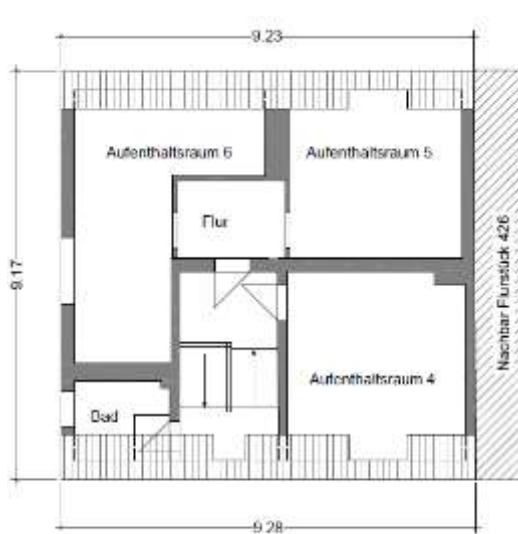
Hinweis: Alle folgenden Fotos / Abbildungen sind unmaßstäblich und wurden anhand von Screenshots (z.T. aus Flurkarten und/oder von Fotos aus dem eigenen Archiv oder aus den mit CAD erstellten Skizzen) grob überschlägig erstellt.



Kellergeschoss



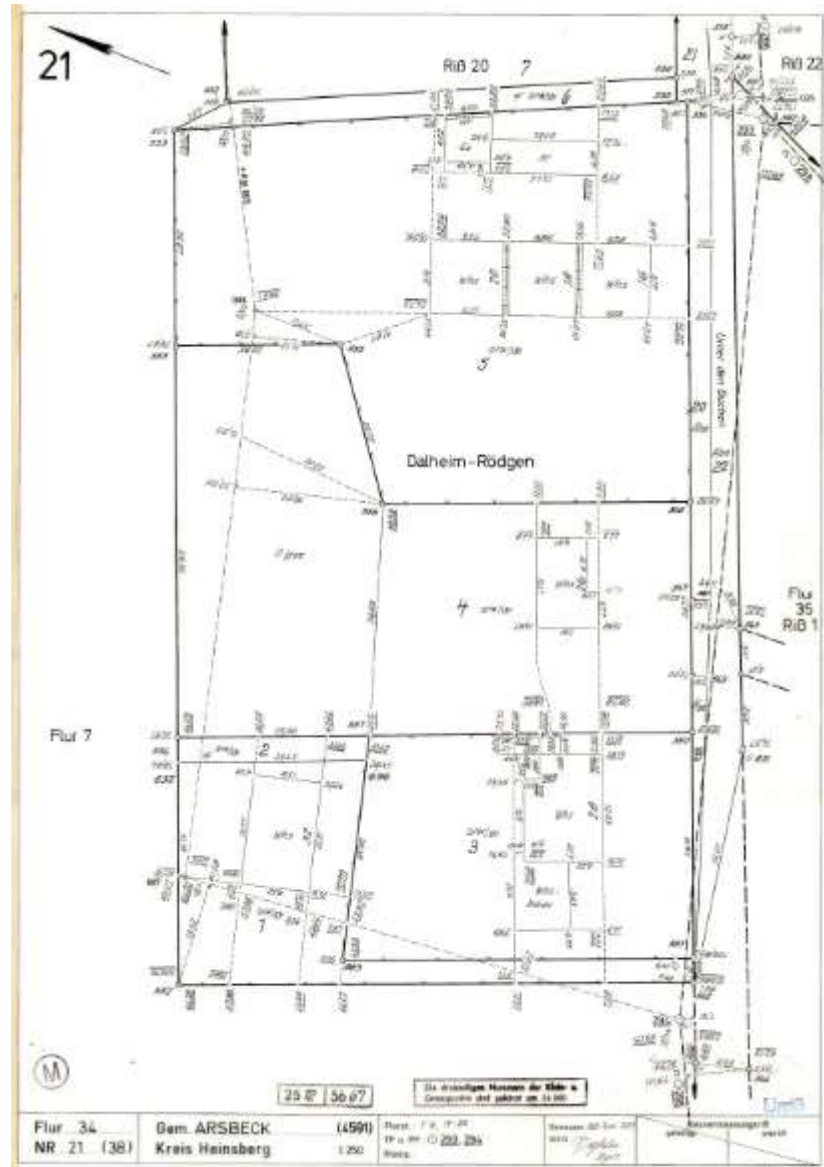
Erdgeschoss



Dachgeschoss

### Baujahr

Bis auf die Auskünfte des Vermessungs- und Katasteramtes  
Heinsberg hier Vermessungsriß, gemessen 30. Juni 1977,

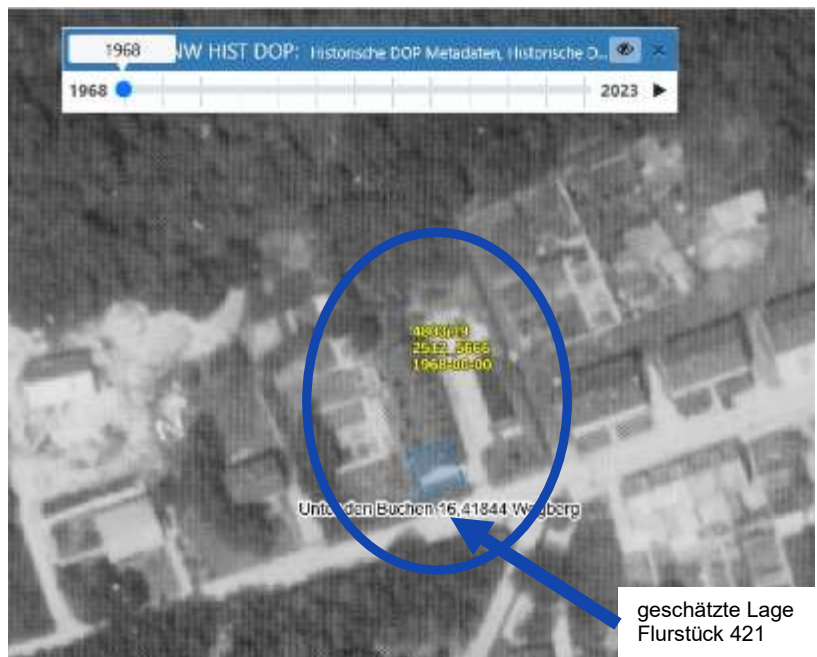


Nebst Flurkarte, erstellt am 02.05.2025



liegen der Sachverständigen keine weiteren Planunterlagen vor (z.B. Ursprungszeichnungen/-unterlagen) der Ursprungsgebäude (Reihenhausbebauung mit drei Wohnhäusern).  
Ein genaues ursprüngliches Baujahr ist nicht bekannt.

Historische Karten aus dem Internetportal [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de) belegen, dass eine Bebauung, im Bereich in dem das Bewertungsobjekt liegt, bereits im Jahr 1968 vorhanden war.



Quelle: Internet [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), Historische DOP Metadaten

Des Weiteren zeigen folgende Karten das Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt liegt, noch ohne Bebauung.



Historische Karte Neuaufnahme 1891-1912 ohne Maßstab, Quelle [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), Zugriff 30.09.2025 ca. 20:00 Uhr, kein amtliches Kartenwerk, geschätzte Lage).



Historische Karte Preußische Uraufnahme 1836-1850 ohne Maßstab, Quelle [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de), Zugriff 30.09.2025 ca. 20:05 Uhr, sowie Screenshot Denkmal Quelle [www.limburg-bernd.de/Neuss/DenkMee](http://www.limburg-bernd.de/Neuss/DenkMee), kein amtliches Kartenwerk, geschätzte Lage)

Hinweis

Aufgrund des nicht eindeutig bestimmbar Baujahrs, der Aktenlage und der Inaugenscheinnahme, wird sachverständig in der weiteren Wertermittlung ein grob geschätztes Baujahr innerhalb einer Spanne von 1913 (1913-1970 Sandwerk Rosenthal Bereich Bahntrasse Dalheim-Wegberg-Baal mit technischen Anlagen sowie Mitarbeiterwohnungen) bis 1968 (Kartenwerk mit bereits vorhandener Bebauung Unter den Buchen 16) vermutet.

Da es sich hierbei um ein Liquidationsobjekt handelt, wurde zur Plausibilisierung in dieser Wertermittlung ein Sachwertverfahren unter der Annahme eines umfassend modernisierten Objektes unterstellt (Details siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).

Demnach ergibt sich ein fiktives Baujahr von 2005.

## Überbau

Im Ortstermin wurde augenscheinlich keine Überbauung (i.S.d. § 912 BGB) von Gebäuden festgestellt. Es wird unterstellt, dass die sichtbaren Grundstücksabgrenzungen und Grenzen der Gebäude mit den wirklichen Grenzlinien in den amtlichen Katasterunterlagen übereinstimmen.

## Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Wegberg vom 16.04.2025 „Eintragungen im Baulastenverzeichnis“ mit folgendem Inhalt vorhanden:

Baulastenblatt Nr. 3551 zugunsten Flurstück 421  
Lfd. Nr. 1.

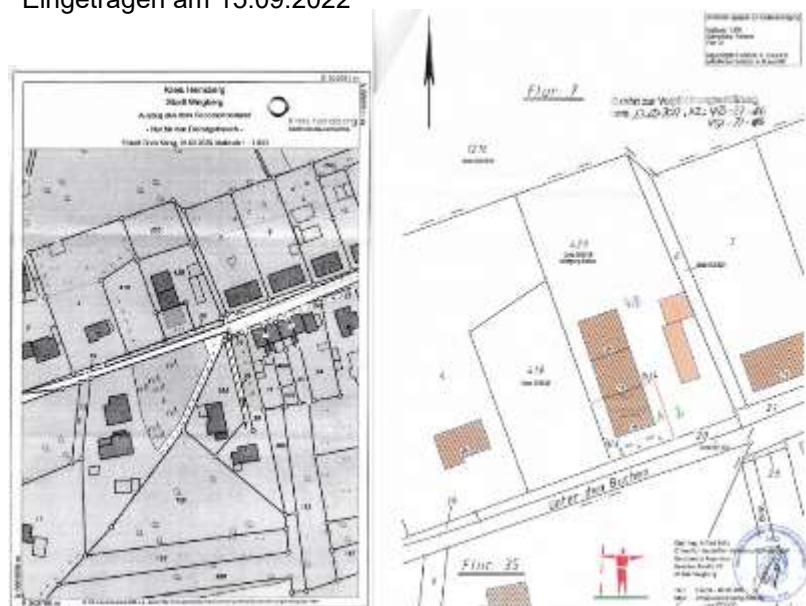
1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstück 426 (Unter den Buchen 18, Unter den Buchen 20) verpflichtet sich, zugunsten und zulasten des Grundstücks Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstück 421 (A) (Unter den Buchen 16) die gemeinsame Gebäudeabschlusswand in einer Länge von 9,16 m und einer Gesamtbreite von 0,27 m zu dulden und die Inanspruchnahme durch den jeweils Begünstigten jederzeit zu gestatten.

Bei einem einseitigen Abbruch des Wohngebäudes bleibt die gemeinsame Gebäudeabschlusswand bestehen (§ 12 Abs. 2 der Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 – vom 21. Juli 2018).  
Eingetragen am 15.09.2022

Baulastenblatt Nr. 3552 zulasten Flurstück 421  
Lfd. Nr. 1.

1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstück 426 (Unter den Buchen 16) verpflichtet sich, zugunsten und zulasten des Grundstücks Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstück 426 (Unter den Buchen 18, Unter den Buchen 20) die gemeinsame Gebäudeabschlusswand in einer Länge von 9,16 m und einer Gesamtbreite von 0,27 m zu dulden und die Inanspruchnahme durch den jeweils Begünstigten jederzeit zu gestatten.

Bei einem einseitigen Abbruch des Wohngebäudes bleibt die gemeinsame Gebäudeabschlusswand bestehen (§ 12 Abs. 2 der Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 – vom 21. Juli 2018).  
Eingetragen am 15.09.2022



Kartenauszüge jeweils zu Baulastenblatt Nr. 3551 und Nr. 3552

#### Fazit:

Gemäß BauO NRW 2018, § 85 Baulasten, Baulastenverzeichnis  
Abs. 1

Durch Erklärung gegenüber der Bauaufsichtsbehörde kann die Grundstückseigentümerin oder der Grundstückseigentümer öffentlich-rechtliche Verpflichtungen zu einem ihr oder sein Grundstück betreffenden Tun, Dulden oder Unterlassen übernehmen, die sich nicht schon aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben (Bulast). Besteht an dem Grundstück ein Erbbaurecht, so ist auch die Erklärung der oder des Erbbauberechtigten erforderlich. Baulasten werden unbeschadet der Rechte Dritter mit der Eintragung in das Baulastenverzeichnis wirksam und wirken auch gegenüber Rechtsnachfolgern.

Bei den Baulastenblättern Nr. 3551 und Nr. 3552 handelt es sich um eine Bulast zu Gunsten und zu Lasten des Bewertungsobjektes und sichert die Nutzbarkeit einer gemeinsamen Gebäudeabschlusswand.

Details, bezüglich eines möglichen Einflusses durch die benannten Baulasten, siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Im Folgenden wird vorausgesetzt, dass im Baulastenverzeichnis keine weiteren wertbeeinflussenden Eintragungen vorgenommen sind.

#### Altlasten



Quelle: Geologischer Landesdienst NRW – Landesbetrieb -, Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW, [www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de), Screenshot vom 22.04.2025, ca. 10:30 Uhr, nicht rechtsverbindlich)

Entsprechend der Darstellungen in dem von der Bezirksregierung Arnsberg und dem Geologischen Dienst Nordrhein-Westfalen betriebenen Internetportal "Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen" sind über das Planquadrat 500 x 500 m, in welchem das Bewertungsgrundstück liegt, mögliche bergbaubedingte Gefährdungspotenziale nicht hinterlegt.

Die Lage innerhalb einer Erdbebenzone wird dargestellt, was im Folgenden ohne Wertrelevanz berücksichtigt wird.

Hierbei handelt es sich nicht um grundstücksbezogene Auskünfte.

Eine schriftliche Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg vom 17.04.2025 bestätigt die o.g. Annahme, keine Eintragungen im Altlastenkataster.

Nähere Angaben zur Tragfähigkeit des Grund und Bodens wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme bei der Bezirksregierung Arnsberg - Bergbau und Energie in NRW -, der RWE Power AG, der EBV GmbH und/oder durch Sondersachverständige einzuholen.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird im Weiteren angenommen, dass keine durch den Bergbau/Tagebau sowie durch Altlasten verursachte Wertbeeinflussungen zu berücksichtigen sind.

Sollten diese Voraussetzungen nicht zutreffen wird sich diese erhebliche Änderung auf den Verkehrswert auswirken und diese Wertermittlung müsste angepasst werden.

### Wasserrechtliche Situation/Wasserschutzzonen



Objekt liegt  
außerhalb

Übersicht Hochwasserkarten NRW,  
[www.hochwasserkarten.nrw.de](http://www.hochwasserkarten.nrw.de),  
(Zugriff am 22.04.2025, ca. 12:50 Uhr  
nicht rechtsverbindlich)

Gemäß Internetportal des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen ELWAS-WEB/[www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de) sowie der Hochwasserkarten des Landes NRW ([www.hochwasserkarten.nrw.de](http://www.hochwasserkarten.nrw.de), Zugriff am 10.05.2025, ca. 8:50 Uhr nicht rechtsverbindlich) befindet sich das Objekt in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet und/oder Trinkwasserschutzgebiet.

Darüber hinaus werden Starkregeneignisse von betroffenen Zonen dargestellt,



hierbei handelt es sich um statistische Auswertungen, was im Folgenden ohne Wertrelevanz berücksichtigt wird.

Ebenfalls wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den benannten Punkten nicht um grundstücksbezogene Auskünfte handelt.

Nähere Angaben zu den vorher benannten Punkten wurden nicht gemacht und sind im Bedarfsfall durch Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz (Untere Wasserbehörde) und/oder durch Sondersachverständige einzuholen.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird auch hier im Weiteren angenommen, dass keine durch die o.g. Gebiete / Schutzzonen / Ereignisse verursachten Wertbeeinflussungen zu berücksichtigen sind.

### Immissionen

Gemäß Lärmkarte aus dem Umgebungslärmportal des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (Zugriff am 09.08.2025, ca. 22:00 Uhr nicht rechtsverbindlich) sind keine Daten über Beeinträchtigungen für das zu bewertende Grundstück angrenzend an die Straße Unter den Buchen bezogen auf einen 24 Stunden Zeitraum verzeichnet.



Straße / Schienenverkehr Bund / Industrie / Flugverkehr

Im Weiteren werden mögliche Immissionen für die Gebiete innerhalb des Ballungsraumes des Kreises Heinsberg / der Stadt Wegberg als nicht wertrelevant und als lageüblich berücksichtigt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen sind.

Erschließungszustand/  
Abgabenrechtliche Situation

Die Erschließungskosten nach Baugesetzbuch (BauGB) sind lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Wegberg vom 16.04.2025 für die Straße Unter den Buchen abgegolten, auch Maßnahmen nach Kommunalabgabengesetz (KAG) sind z.Z. nicht geplant.

Hinweis (rein nachrichtlich): Für Stichtage ab 01.01.2024 wird im Folgenden unterstellt, dass eine mögliche, zukünftige Beitragserhebung nach § 8 KAG entfällt, da das Gesetz zur Abschaffung der Straßenbaubeiträge in NRW (KAG-ÄG-NRW) rückwirkend zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist.

Sonstige wertrelevante Einflüsse sind der Gutachterin nicht bekannt. Im Weiteren wird von einem erschließungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

Baugrund

Es wird für diese Bewertung normaler Baugrund und normale Wasserhaltung des Bodens unterstellt, wie sie in den Bodenrichtwerten eingeflossen sind. Darüber hinausgehende Nachforschungen wurden nicht angestellt.

Bodenordnung

Es wird vorausgesetzt, dass das zu bewertende Objekt zum Bewertungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren (Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren) einbezogen ist.

Denkmalschutz

kein Denkmalschutz

Natur- und Artenschutz

Hinweise auf die Existenz von geschützten Pflanzen und/oder Arten haben sich während der Ortsbesichtigung nicht ergeben.

Vorbehaltlich einer anderen öffentlich-rechtlichen Würdigung durch die Stadt Wegberg, wird im Folgenden unterstellt, dass gemäß den gesetzlichen Vorgaben mögliche naturschutzrechtliche Belange beachtet wurden.

Insoweit sind natur- und artenschutzrechtliche Aspekte auftragsgemäß nicht weiter abgefragt worden und es wird unterstellt, dass gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und BauGB mögliche naturschutzrechtliche Belange beachtet wurden.

Festsetzungen im  
Flächennutzungsplan



Als „Wohnbauflächen (W)“ ausgewiesen

schriftliche Auskunft der Stadt  
Wegberg, vom 16.04.2025,  
Datei/Screenshot

Festsetzungen im  
Bebauungsplan

Lt. schriftlicher Auskunft der Stadt Wegberg vom 16.04.2025 befindet sich das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und es liegt außerhalb von festgesetzten Landschaftsschutz- und Naturschutzgebieten.

Da keine weiteren Angaben vorliegen, wird vorbehaltlich einer anderen öffentlich-rechtlichen Würdigung der Stadt Wegberg/dem Kreis Heinsberg, eine Bewertung nach §34 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in der weiteren Wertermittlung unterstellt.

Der Charakter des Gebietes, indem das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich nach Inaugenscheinnahme vorrangig als Dorfgebiet dar.

Mögliche Bebaubarkeit

Eine Veränderung und/oder Ergänzung der baulichen Anlagen sowie eine zusätzliche bauliche Nutzung kann nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Entwicklungsstufe  
(Grundstücksqualität)

Bauland

## 4.2 Erläuterungen zur Objektbesichtigung

Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der Ortsbesichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Beschrieben werden überwiegende Ausstattungsmerkmale, die im Detail abweichen können.

Vorhandene Bauschäden können nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie zerstörungsfrei im Ortstermin erkennbar waren. Die Beschreibung von Bauschäden, wie tierische oder pflanzliche Schädlinge, Rohrleitungsfraß, Asbestrückstände u.a., können daher unvollständig sein. Die Qualität des Brand-, Wärme- und Schallschutzes wurde nicht überprüft. Einbauten bzw. Möblierung wurden nicht erfasst und sind nicht Inhalt der Bewertung, außer bei expliziter Erwähnung.

Die Funktionsfähigkeit von Fenstern, Türen, Heizungen, Beleuchtungen usw. wurde nicht überprüft und wird in diesem Gutachten tlw. als nicht gegeben unterstellt.

Ein Nachweis über die Dichtheitsprüfung der Abwasserleitungen und deren Funktionstüchtigkeit liegt für das Bewertungsobjekt nicht vor.

Zum Ortstermin am 04.06.2025 wurde das zu bewertende Objekt tlw. von innen und von außen besichtigt. Der Spitzboden konnte nicht begangen und nicht vollständig / stark eingeschränkt eingesehen werden.

Zum Zeitpunkt der Begehung waren die besichtigten Räume tlw. zugestellt, nicht alle Wände und Böden waren einsehbar.

Hinweis: alle links / rechts Angaben sind immer betrachtet vom Innenhof mit Blick zum Haus.

Das Grundstück ist zum Wertermittlungs- und Qualitätszeitpunkt an der Straße Unter den Buchen mit einem einseitig angebauten Wohnhaus (Reihenendhaus, Teil einer Reihenhausbebauung mit drei Häusern) als eingeschossiges Wohnhaus, mit Satteldach, voll unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Keine Garage auf dem Grundstück.

Das Reihenendhaus steht giebelständig zur Straße Unter den Buchen.

### **Wohnhaus (als Reihenendhaus)**

Nach Inaugenscheinnahme insgesamt eine Wohnung.

Zum Zeitpunkt der Begehung war das Wohnhaus nicht bewohnt. Genauer Zeitpunkt des Leerstandes ist nicht bekannt (lt. Angabe am Ortstermin grob geschätzt ca. 1/2 - 3/4 Jahr)

Im EG: Diele mit Zugang zum Gäste-WC, zum Kellerabgang sowie über Versatzstufen Zugang zu einem weiteren Flur (Hochparterre).

Ebene Hochparterre mit benanntem Flur nebst Treppenraum mit gestemmter Holzwagentreppe, Küche mit flurähnlichem Vorbereiche und von hier mit Zugang zu einem rückwärtigen Aufenthaltsraum (gefangener Raum), zwei weitere Aufenthaltsräume, Küche mit Abstellraum.

Treppe Hochparterre zum DG, hier auf Podestebene Bad vorhanden.

Im DG: Flur mit Zugang zu einem Aufenthaltsraum (Innenhofseitig), weiterer Flur, von hier Zugang zu zwei Aufenthaltsräumen (davon ein Aufenthaltsraum mit Zugangsmöglichkeit zum Spitzboden, zum Ortstermin war keine Leiter und/oder Einschubtreppe vorhanden).

Die Bauart des Wohnhauses ist mit Bezug auf das Ursprungsbaujahr weitgehend baujahrstypisch.

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem dem jeweiligen Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend überwiegend wirtschaftlich überaltertem Allgemeinzustand mit einem erheblichen Unterhaltungsstau. Modernisierungen wurden überwiegend im Rahmen der Instandhaltung angenommen.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen, wertbestimmenden Gebäudemerkmale tabellarisch wieder:

### 4.3 Gebäudeübersicht/Baubeschreibung

Baujahr	Ursprungsbaujahr unbekannt, vor 1977 und vor 1968 vermutet (siehe jeweils Punkt 4.1.1 Vermessungsriss sowie historische DOP Metadaten Karten <a href="http://www.tim-online.de">www.tim-online.de</a> ). Wie vorher beschrieben, grob geschätztes fiktives Baujahr 2005 (Details siehe unter Punkt 5.2 Restnutzungsdauer und Baujahr)
Modernisierungen / Modernisierungsumfang	Lt. Angaben und/oder grob geschätzt: <b>Wohnhaus (Reihenendhaus)</b> Seit dem Ursprungsbaujahr fanden Modernisierungen überwiegend im Rahmen der Instandhaltung statt. (Details siehe unter Punkt 6.2 Restnutzungsdauer)  Genauere Angaben liegen der Sachverständigen nicht vor.  Modernisierungen - Austausch der Fenster (genauer Zeitpunkt unbekannt, vermutlich z.T. 80er/90er Jahre und/oder tlw. zwischen 2000 und 2015 grob geschätzt, somit vor ca. 10 – 20 Jahren, vereinzelt noch älter unterstellt) - Modernisierung der Heizungsanlage (Ölzentralheizung vor ca. 10 – 15 Jahren grob geschätzt, genauer Zeitpunkt unbekannt, vermutlich Einbau des Wärmeerzeugers kurz nach dem Zeitpunkt des Erwerbes im Jahr 2011 grob geschätzt).



#### Annahme:

Gemäß den Angaben sowie der Inaugenscheinnahme fanden zwar Maßnahmen überwiegend im Rahmen der Instandhaltung statt, jedoch befinden sich die modernisierten Elemente wie z.B. Fenster, Elektroinstallation, Heizkörper in einem sehr schlechten und teilweise defekten/unvollständigen Zustand.

(Details siehe unter Punkt 4.3 Bauschäden/Baumängel sowie unter Punkt 5.2 Restnutzungsdauer)

Bebauung	Bereits unter 4.2 beschrieben
Nutzung	Wohnen
Bauweise	Bereits unter 4.2 beschrieben
Fassade	verputzt und gestrichen, ungedämmt angenommen
Außenwände	massiv
Kelleraußenwände	massiv
Innenwände	massiv und/oder Leichtbau- / Dielenwände unterstellt
Gestaltung der Innenwände	Tapete und/oder gestrichen, z.T. Fliesen

Decken	Massiv und/oder Holzbalkendecken, im KG massiv mit tlw. Gewölbedecke, jeweils baujahrstypisch unterstellt.
Dach	Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl mit baujahrstypischer und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechender Dämmung unterstellt (der Dachstuhl konnte nicht eingesehen werden).
Dachdeckung	Pfanneneindeckung
Dachrinnen / Fallrohre aus	Zink
Geschosstreppen	KG zum EG massiv, EG-Hochparterre bis DG gestemmte Holzwangentreppe
Treppenbelag	aus Holz mit PVC-Belag
Treppengeländer	aus Holz
Aufzug	kein Aufzug
Hauseingangstür	Hauseingangstür aus Holz (alte Holztür in einfachster Ausführung), entsprechend dem Baujahr und/oder dem Modernisierungsjahr, Hauseingangstür z.T. mit erheblichen Gebrauchsspuren sowie tlw. Farbabplatzungen.
Türen innen	Überwiegend einfache Holztüren mit Futter und Bekleidung (tlw. beschädigt und überwiegend ohne Türgriffe, im KG vereinzelt einfachste Verschlagtür oder Stahltür ohne Türgriff, weitere Stahltür zur Kelleraußentreppe (sehr marode), tlw. keine Türen vorhanden.
Fenster	Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, ebenfalls baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend (tlw. mit einseitig zerbrochener Scheibe, z.T. mit defektem Fenstergriff, tlw. Brandspuren am Blendrahmen (durch Zigaretten vermutet).
Fensterbänke	Außen tlw. aus Kunststein und/oder beschichtete Platte, innen vorrangig beschichtete Platte, tlw. keine Fensterbank.
Rollläden	Keine Rollläden
Bodenbeläge	EG und DG z.T. Laminat, tlw. PVC-Belag, jeweils in einfachster Ausführung, überwiegend ohne Sockelleisten, tlw. Bodenbelag mit starken Gebrauchsspuren, lediglich im Bad Fliesen, KG überwiegend Betonoberfläche (tlw. ursprünglicher Stampfbeton vermutet), z.T. gestrichen.
Heizung	Ölzentralheizung (die Funktionsfähigkeit der Heizungsanlage wurde nicht überprüft, zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme nicht in Betrieb).
Heizkörper	Heizkörper mit Thermostatventil, jeweils baujahrstypisch und/oder dem Modernisierungsjahr entsprechend (Verrohrung überwiegend auf Putz), vereinzelt Räume ohne Heizkörper, Keller nicht beheizt.
Warmwasserbereitung	lt. Angabe dezentral über Durchlauferhitzer
Photovoltaikanlage / Solarkollektoren	keine
Elektroinstallation	z.T. unter Putz und tlw. auf Putz, einfache Ausstattung unterstellt, tlw. ohne und/oder herausgerissene Abdeckungen
Anzahl der Bäder	in ausreichender Anzahl vorhanden

### Sanitärausstattung

#### WC im EG (Eingangsbereich)

Stand-WC mit Spülkasten (defekt), Waschtisch, ca. 2m hoch und/oder raumhoch verflies, Belüftung und Belichtung über Fenster, Sanitärobjekte weiß



Bad auf Podestebene, Treppe Hochparterre zum DG  
kein WC, Waschtisch, Wanne, tlw. ca. 2,00 m hoch und im Bereich  
Wanne raumhoch verflies, Heizkörper mit Thermostatventil,  
Belüftung und Belichtung über Fenster, Sanitärobjekte weiß



Terrasse

Balkon/ Dachterrasse

keine Terrasse

kein Balkon / keine Dachterrasse

besondere Ausstattung/Bauteile Kelleraußentreppe



Nebengebäude/Garagen  
Außenanlagen

keine

Zuwegungen zum Bewertungsobjekt erfolgt über das Nachbarflurstück 426, ein direkter Zugang von der Straße Unter den Buchen zum Grundstück war zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht gegeben.





Flst. 426,

Flst. 421



Flst. 426  
(Nachbarflurstück)

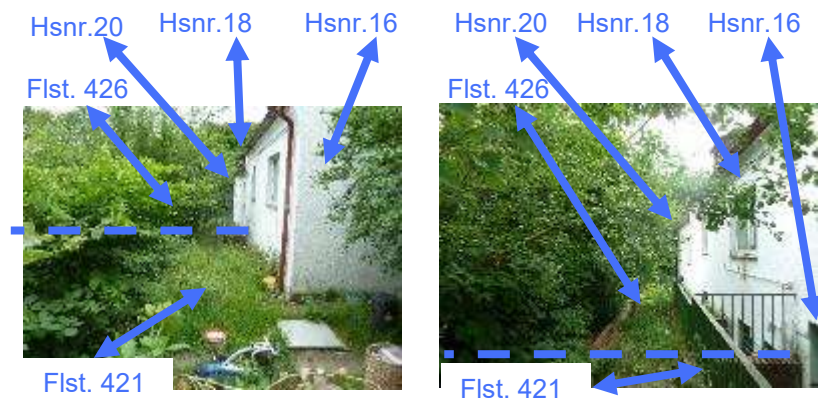
Lage Grundstücksgrenze rein zum Zwecke der Orientierung, entspricht nicht dem tatsächlichen Verlauf und ist grob überschlägig geschätzt

Flst. 421  
(Bewertungsobjekt)





Blick vom Innenhof  
(Bereich zwischen Straße und Giebelseite Bewertungsobjekt)



Blick mit Nachbarbebauung Unter den Buchen 18 u.20 (Flstk. 426).  
Weg entlang der Giebelseite Unter den Buchen 16 (Flst. 421) zum westlichen / rückwärtigen Grundstücksbereich (Richtung Keller-  
außentreppe) überwiegend aus Betonkleinpflaster vermutet, sonst vorrangig Bepflanzung (Wildwuchs).

Der Pflanzenbestand des unbebauten Grundstücksteils des Bewertungsobjektes wird im Folgenden als z.T. Ruderalvegetation betrachtet. Der Markt würde das Grundstück für Instandhaltungs-/Modernisierungs-/ Umbaumaßnahmen ohnehin vorbereiten (u.a. Schutz des Mutterbodens), und daher keinen Abzug aufgrund dieses Zustandes vornehmen.

-> kein Abschlag auf den Bodenwert angenommen

## Bauzustand

Wärme-/Schallschutz	entsprechend dem Ursprungsbaujahr und/oder dem Modernisierungsjahr angenommen. Hinweis: Entspricht jedoch nicht heutigen gesetzlichen Vorschriften.
Gesamtausstattung / Grundriss:	Die Ausstattung sowie der Grundriss sind entsprechend dem Baujahr und den Modernisierungen überwiegend als nicht mehr zeitgemäß und als wirtschaftlich überaltert anzusehen. (Details siehe unter Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale).
Energieausweis:	<p>Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG), liegt für den Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag nicht vor. Im Weiteren wird ein baujahrstypischer Energieverbrauch unterstellt.</p> <p>Als energetisch ungünstig wird u.a. eine nicht zeitgemäß ausgeführte Dämmung im DG sowie die nicht gedämmte Fassade und die Heizungsanlage mit dem Energieträger Öl eingeschätzt. Für das Baujahr jedoch überwiegend baujahrstypisch. Es wird ein Energiebedarf nach Baujahr und Modernisierungsstand angenommen.</p> <p>Wie bereits beschrieben, bleibt festzuhalten, dass sich das Bewertungsobjekt insgesamt in einem sehr schlechten und wirtschaftlich überaltertem Zustand befindet (Details siehe Punkt 5.3)</p> <p>Hinweis:</p> <p><b>Gemäß GEG § 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen</b></p> <p>(1) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.</p> <p>(2) Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.</p> <p><b>§ 73 Ausnahme</b></p> <p>(1) Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, sind die Pflichten nach § 71 und § 72 Absatz 1 und 2 erst im Falle eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen.</p> <p>(2) Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.</p> <p>Bei einem Verkauf wird Kaufinteressierten dringend empfohlen, sich zwecks eines informativen Beratungsgesprächs an einen Energieberater zu wenden (i.S.d. § 48 Anforderungen an ein bestehendes Gebäude bei Änderung).</p>

Unterhaltungs-  
/Instandhaltungsstau /  
Bauschäden/Baumängel

Alle Fotos sind beispielhaft und erheben nicht den Anspruch auf  
Vollständigkeit.



Fassade giebelseitig tlw. mit Rissen



z.T. Putz im Laibungsbereich schadhaft/unvollständig



Hauseingangstür mit erheblichen Gebrauchsspuren,  
tlw. Verfärbungen im Wand-, Sockel- und Bodenbereich



Kelleraußentreppe z.T. Risse im Wandbereich sowie  
Tür zum separatem Kellerraum defekt.

KG:



Separater Kellerraum (mit Gewölbedecke), tlw. starke Verfärbungen  
im Wand- / Sockel- und Bodenbereich (dieser Raum ist lediglich über  
die Kelleraußentreppe zu erreichen)

KG:



Blick in den Bereich unterhalb der Kellertreppe  
Vorrangig Wand- sowie Bodenbereich z.T. mit starken  
Verfärbungen.



Tür zum Heizungsraum defekt



Weiterer Kellerraum (mit Gewölbedecke), begehbar von der  
Wohnung, ebenfalls z.T. starke Verfärbungen im Wand- / Sockel-  
und Bodenbereich

EG:



Eingangsbereich / Diele mit Versatzstufen zur Ebene Hochparterre  
PVC-Belag mit Verfärbungen, Kellerabgang hier Untersicht Treppe  
zum DG Verkleidung nicht fertiggestellt.



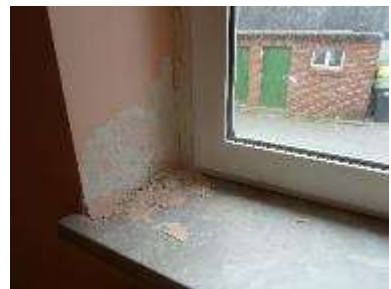
Diele Tür zum WC ohne Griffe, Spülkasten WC defekt, vereinzelt  
Bohrlöcher im Boden- und Wandbereich, dezentraler  
Warmwasseraufbereiter mit nicht fertiggestellter Montage, WC nicht  
nutzbar.

EG Hochparterre:



Flur Hochparterre mit Treppenaufgang zur Podestebene mit Bad und  
weiter zum DG, Flur mit tlw. Verfärbungen im Wand- und  
Sockelbereich sowie am Heizkörper, z.T. fehlende Türen  
(Scharniere jedoch vorhanden)

### Aufenthaltsraum 1 (Innenhofseitig)



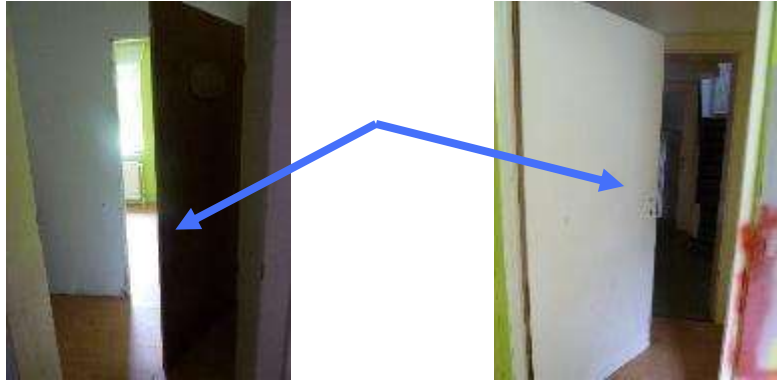
z.T. Verfärbungen an Wänden, Heizkörper, tlw. mit Farbabplatzungen im Laibungsbereich, z.T. beschädigte Fensterdichtung innen und außen.

Aufenthaltsraum 2  
(rückwärtig, orientiert zur westlichen Nachbargrenze)



z.T. Verfärbungen an Heizkörper und Wänden, Wände tlw. mit  
Farbabplatzungen / Blasenbildung im Laibungsbereich,  
z.T. beschädigte Fensterdichtung innen und außen, Türlaibung im  
Anschlag- / Schließbereich zerstört.

Aufenthaltsraum 3 (rückwärtig Ecke straßenseitig, gefangener Raum)



Tür zum o.g. Raum ohne Griffe, Laibungsverkleidung sowie Wand mit Farbe beschmiert

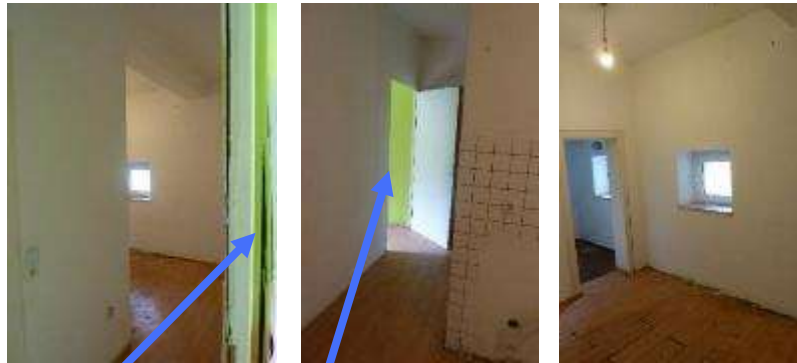


Brandspuren am Blendrahmen (durch Zigaretten vermutet)



tlw. Elektroinstallation sowie Fußleisten nicht fertiggestellt, z.T. Verfärbungen im Wand- und Bodenbereich

Zugang zur Küche (Flur ähnlich) mit Küche und Abstellraum



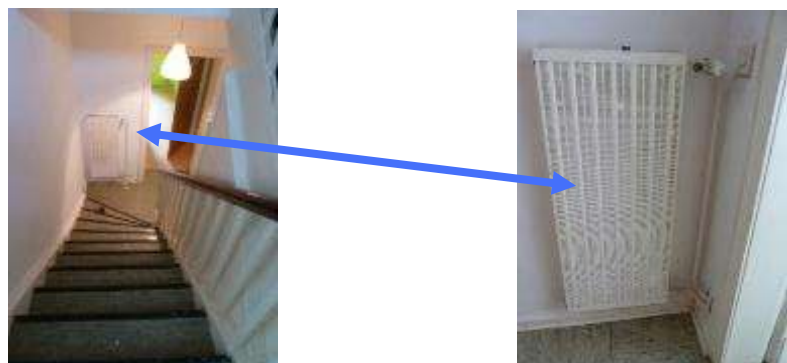
Zwischenwand im Türbereich stark beschädigt



Küchenfenster aus den  
80er/90er Jahren vermutet

Loch innerhalb der Decke über  
dem Abstellraum

Küche Dielenboden mit sehr starken Gebrauchsspuren und tlw.  
großen Fugen sowie nicht fertiggestellten Fußleisten,  
Elektroabdeckungen Objektwand tlw. defekt  
Abstellraum Wand- Deckenbereich tlw. mit starken Verfärbungen.  
Küche und Abstellraum jeweils ohne Heizkörper.



Treppe Hochparterre zum DG PVC-Belag z.T. mit Verfärbungen



Bad auf Podestebene ohne Warmwasser für die Wanne, Wannenarmatur defekt, Wandfliesen nebst Fugen überwiegend stark verfärbt, Fliesen vereinzelt mit Riss, Decke tlw. mit Farbablätzungen, Tür ohne Griffe. Insgesamt Bad nicht nutzbar.

DG



Türen im DG mit starken Gebrauchsspuren und ohne Griffe  
Aufenthaltsraum 4 (innenhofseitig)



Oberboden tlw. uneben sowie z.T. lösende Oberbeschichtung, ohne Fußleisten, Fensterbank außen defekt, Laibungsbereich Fenster tlw. mit Riss, Blendrahmen mit starken Verfärbungen, Elektroinstallation nicht fertiggestellt.

Weiterer Flur  
Zustand Oberboden, Elektroinstallation  
wie vorher



Aufenthaltsraum 5  
(rückwärtig, orientiert zur westlichen Nachbargrenze)



z.T. Verfärbungen an Heizkörper, Wänden und Decke, tlw. beschädigte Fensterdichtung innen und außen, Türleibung defekt (Türblatt ausgehangen), Oberboden Zustand überwiegend wie Raum 5.

### Aufenthaltsraum 6



Luke zum Spitzboden  
(keine Einschubtreppe und/oder Leiter vorhanden)



Fensterscheibe außen zerbrochen, Griff defekt



Raum ohne Heizkörper, sonst Zustand Tür, Elektro sowie Oberboden wie vorher bereits beschrieben.

#### Fazit:

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem stark vernachlässigten und nicht bewohnbaren Zustand (z.T. Schimmelbefall und tlw. Spuren einer Raucherwohnung nebst einer starken Geruchsbeeinträchtigung in diversen Räumen). Es besteht ein erheblicher Reparaturstau.

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

Der überschlägige Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfs werden bei den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, welche dem Wertansatz eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden und annähernd zeitgemäßen Wohnzustands entspricht.

#### **Es ist zwischen disponiblen**

(um die weitere Nutzung zu gewährleisten ist im Allgemeinen eine sofortige Beseitigung nicht erforderlich oder eingeschränkt disponibel; in absehbarer Zukunft Beseitigung erforderlich)

#### **und indisponiblen,**

(sofortige Beseitigung zur weiteren Nutzung/Ertragserzielung erforderlich)

#### **Kostenarten zu unterscheiden.**

Der Ansatz der disponiblen Kosten ist unter Berücksichtigung der Alterswertminderung des Gebäudes zu wählen. Dieser Werteeinfluss kann nicht höher sein als der Wertanteil des betreffenden Bauanteils am Gesamtwert des Baukörpers.

Der Werteeinfluss indisponibler Maßnahmen orientiert sich an überschlägig geschätzten Kosten. Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung angesetzt.

Der Ansatz ist daher nicht als Investitionsaufwand für die Beseitigung der Baumängel, Bauschäden sowie Reparaturen zu verstehen; hierzu wäre eine differenziertere Untersuchung und Kostenermittlung notwendig, die den Rahmen einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 BauGB übersteigen würde und daher im vorliegenden Fall nicht durchgeführt wird.

Gleiches gilt sinngemäß für gegebenenfalls zu betrachtende Modernisierungsmaßnahmen oder sonstige zu verändernde Bauausführungen.

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

Insbesondere bestehen ggfs. erhöhte Anforderungen an den Wärme-, Schall- und Brandschutz, die die Sachverständige nicht beurteilen und abschätzen kann. Bei möglichen angesetzten Kosten handelt es sich keinesfalls um eine Kostenberechnung, sondern um eine Schätzung zum Zwecke der Verkehrswertermittlung.

Zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag waren nicht alle Wand-, Decken- und Bodenflächen einsehbar und der Zustand konnte lediglich gemäß Angaben von Seiten des Auftraggebers und/oder plausiblen Annahmen bewertet werden.

Berücksichtigt man das Ursprungsbaujahr nebst den Modernisierungsjahren, wird jedoch von Seiten der Unterzeichnerin Kaufinteressenten empfohlen, zur sachgerechten Überprüfung möglicher baujahrsbedingter Schadstoffe und oder Bauschäden / Baumängel Sondersachverständige hinzuzuziehen.

Verborgene, nicht sichtbare sowie nicht angegebene Mängel oder Bauschäden wurden in der folgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Aufgrund eines erheblichen Instandhaltungs-/ Modernisierungsrückstau sowie einer wirtschaftlichen Überalterung des Bewertungsobjektes, verbunden mit einer eingeschränkten Verwendungsfähigkeit bzw. Marktgängigkeit, wird im Weiteren von einer sofortigen Liquidation ausgegangen.

Sollte diese Voraussetzung nicht zutreffen, wird sich diese erhebliche Änderung auf den Verkehrswert auswirken und dieses Gutachten müsste angepasst werden.

Mietvertrag

unvermietet (Leerstand, genauer Zeitpunkt unbekannt,  
(lt. Angabe ca. 1/2 - 3/4 Jahr grob geschätzt)

Bewegliches Zubehör

Eine Bewertung von beweglichem Zubehör ist von der Unterzeichnenden nicht durchgeführt worden.

Sonstiges

---

**Beschaffenheit**

Nutzung

Erst nach umfänglichen Instandhaltungs- / Modernisierungs- / Umbaumaßnahmen ist das Bewertungsobjekt für die jeweilige Nutzung als Einfamilienhaus geeignet und im Rahmen der vorgegebenen Nutzung drittverwendungsfähig.

Anmerkung

Die Wohnfläche beträgt insgesamt grob überschlägig geschätzt und gerundet 114,00 qm

## 5 Allgemeine notwendige Annahmen zur Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) Wohnhaus

Für die Wertermittlung wird die sogenannte Brutto-Grundfläche (BGF) benötigt. Gemäß aktueller ImmoWertV (Stand 14.07.2021) Anlage 4 handelt es sich bei der BGF um „die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.“

Auftragsgemäß wurde kein vollständiges örtliches Aufmaß erstellt. Alle erforderlichen Maße für die Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF gem. DIN 277 Fassung 2005) und der Wohn-/Nutzflächen (Wfl./Nfl. in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung WoFIV in Kraft seit 01.01.2004) basieren auf Angaben des Auftraggebers und/oder sind z.T. aus Unterlagen (z.B. aus dem vorliegenden Vermessungsriß, aus Flurkarten) frei gegriffen und/oder anhand von plausiblen Annahmen ergänzt (Maße i.M.).

Hinweis:

Lediglich zum Zwecke einer Plausibilisierung, wurde stichprobenartig, grob überschlägig örtliche Innenraummaße genommen.

Die dadurch evtl. entstehenden Ungenauigkeiten sind für die Wertermittlung unwesentlich.

#### 5.1.1 Überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 (Fassung 2005)

##### Wohnhaus / Vorderhaus mit Anbau

Pos	Gebäude	Geschoss	Rechenweg		ges. Raum	gesamt
1	BGF Wohnhaus (Reihenendhaus), eingeschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, anhand des Vermessungsrißes vom 30. Juni 1977 ermittelt					
		KG	$(9,23+9,28)*0,5*9,17$	=	84,87 qm	
		EG	$(9,23+9,28)*0,5*9,17$	=	84,87 qm	
		DG	$(9,23+9,28)*0,5*9,17$	=	84,87 qm	
Wohnhaus Grundflächen (BGF) gesamt rd.					254,61	255,00 qm

Die grob überschlägig ermittelte gesamte BGF für das eingeschossige unterkellerte Reihenendhaus beträgt aufgerundet ca. 255,0 qm.

## **5.2 Wohnfläche / Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer / Baujahr**

### **Wohnfläche**

Da, wie schon erwähnt, auftragsgemäß kein vollständiges örtliches Aufmaß erstellt wurde, werden die Räumlichkeiten der Wohnungen des Bewertungsobjektes zum Zeitpunkt der Begehung als hinreichend genau übereinstimmend mit den zur Verfügung gestellten und/oder grob skizzenhaft selbst erstellten Planunterlagen angenommen.

Da keine weiteren Unterlagen vorliegen, wird in dieser Wertermittlung die selbst ermittelte Fläche angesetzt.

Demnach beträgt die grob überschlägig geschätzte und aufgerundete Wohnfläche des Wohnhauses gesamt ca. 114,00 qm.

Bei der Wohn-/Nutzfläche handelt es sich um ca. Angaben, diese sind für die Wertermittlung zum Zwecke der Plausibilisierung hinreichend genau. Sie sind nicht geeignet, um diese ungeprüft als Wohn-/Nutzflächenberechnung und/oder Mieterhöhungsverlangen zu verwenden.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg legt im Grundstücksmarktbericht 2025 die Gesamtnutzungsdauer für Einfamilienhäuser/Reihenhäuser mit 80 Jahren (i.S.d. § 4 Abs. 2 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 1) und die lineare Alterswertminderung (nach § 38 ImmoWertV) zugrunde. Es wird daher für das Bewertungsobjekt zum Stichtag 04.06.2025 eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt.

### **Restnutzungsdauer**

Wie bereits erwähnt wird als Restnutzungsdauer (RND) (§ 4 Abs.3 ImmoWertV) die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Das Bewertungsobjekt wurde mit seinem Wohngebäude geschätzt vor 1968 erbaut. Wie bereits erwähnt, ist ein Ursprungsbaujahr nicht bekannt.

Nach Aktenlage und Inaugenscheinnahme wird im Folgenden unterstellt, dass keine Kernsanierung seit dem Ursprungsbaujahr bis zu dem Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag stattgefunden hat.

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin befindet sich das Bewertungsobjekt, vor dem Hintergrund der baulichen Situation und gemäß örtlichem Eindruck bei der Ortsbesichtigung hinsichtlich des Gebäudezustands und der Konstruktionsart, insgesamt in einem dem Baujahr und Modernisierungsgrad entsprechend überwiegend wirtschaftlich überalterten, sehr schlechten und nicht bewohnbaren Allgemeinzustand mit einem erheblichen Unterhaltungsstau. Modernisierungen überwiegend im Rahmen der Instandhaltung angenommen. Die Ausstattung sowie der Grundriss des Gebäudes sind für ein eingeschossiges Einfamilienhaus ebenfalls als überwiegend wirtschaftlich überaltert zu beurteilen.

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der geschätzten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt (bei einem Liquidationsobjekt lediglich rein nachrichtlich und zum Zwecke der Plausibilisierung).

Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen zugrunde gelegt, welches vom örtlichen Gutachterausschuss als Grundlage des Sachwert-Modells im Grundstücksmarktbericht 2024 veröffentlicht wurde.

Demnach zum Stichtag gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2.

Wie bereits beschrieben wird im Folgenden aufgrund einer angezeigten wirtschaftlichen Überalterung der baulichen Anlage auf dem Grundstück von einem Liquidationsobjekt ausgegangen (Details siehe Punkt 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale aus der Bodenwertermittlung).

## Regionalfaktor

Der Regionalfaktor (Korrekturfaktoren für Land und Ortsgröße) ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Gemäß hiesigem Grundstücksmarktbericht 2025 ist der Regionalfaktor für den Kreis Heinsberg mit 1,0 anzusetzen.

## Baujahr

Rein nachrichtlich und zum Zwecke der Plausibilisierung sowie der Annahme einer umfassenden Modernisierung (mit rd. 18 Punkten geschätzt, siehe auch Punkt 5.3), ergibt sich zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag, gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV in Verbindung mit Anlage 2, eine geschätzte durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer von aufgerundet ca. 60 Jahren.

Demnach fiktives Baujahr 2005 (2025 Stichtagjahr + 60 Jahre RND – 80 Jahre GND = 2005)

## 5.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Der Einfachheit halber werden im Folgenden Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale z.T. mit boG abgekürzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) können beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher oder vernachlässigter Erhaltungszustand sein.

Wertminderungen können auch wegen Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) eintreten. Eine Ursachenforschung ist nur im Rahmen eines speziellen Bauschadens- bzw. Bausubstanzgutachtens möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten. Die Kosten zur Beseitigung von Bauschäden werden dann nur pauschal und in dem beim Ortstermin offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt, sofern sie vor dem Hintergrund des Marktgeschehens als preisbildend eingeschätzt werden.

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

Aufgrund einer angezeigten wirtschaftlichen Überalterung der baulichen Anlage auf dem Grundstück wird im Folgenden von einem Liquidationsobjekt ausgegangen.

Da das Bewertungsobjekt lt. Angabe seit ca. einem halben bis dreiviertel Jahr leer steht und nach Einschätzung der Sachverständigen ohne erhebliche Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwendungen auch nicht nutzbar ist, wird in dieser Wertermittlung eine sofortige Liquidation unterstellt.

Hinweis:

Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist die Bodenwertverzinsung größer als die Reinerträge des Objektes, welches ebenfalls die Annahme einer sofortigen Liquidation stützt.

(In Anlehnung an die ImmoWertV § 8 Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Abs. 3

Zitat:

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.“

im Weiteren Abs. 3 Punkt 3 Zitat:

„baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,“)

### Einschätzung des Grundstücks

Das Grundstück befindet sich im Ortsrandbereich des Stadtteils Dalheim-Rödgen der Stadt Wegberg in einem Gebiet mit Charakter eines Dorfgebietes, einfache bis mittlere Wohnlage, geprägt durch wohnwirtschaftlich genutzte sowie tlw. durch gewerblich genutzte Objekte.

Aufgrund

- der wirtschaftlich überalterten, und tlw. schadhaften Bausubstanz,
- des z.T. unzureichenden Gebäudegrundrisses (z.B. gefangener Raum, Bad ohne WC auf Podestebene, separates WC auf Eingangsebene, Räume ohne Heizung)
- der Lage der baulichen Anlage als Reihenendhaus (Teil einer Reihenhausbauung mit drei Wohnhäusern) mit einer gemeinsamen Nachbarwand auf dem Grundstück,
- eines sehr kleinen Grundstückes ohne Garten, ohne Garage und
- ohne direkten Zugang zur Straße unter den Buchen (erreichbar lediglich über das Nachbarflurstück 426),
- der Annahme eines eingeschränkten Käuferkreises,

ist die bauliche Anlage des Bewertungsobjektes nicht mehr und/oder lediglich mit einem erheblichen Instandhaltungs-/Modernisierungsaufwand eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig und der **Wert** des bebauten Grundstückes resultiert **vorrangig aus dem Bodenwert**.

Aufgrund der vorher benannten Punkte und insbesondere einer erheblichen Beeinträchtigung an ein gesundes Wohnen, entspricht das Bewertungsobjekt nicht mehr den marktgängigen Anforderungen.

Es ist erfahrungsgemäß davon auszugehen, dass Kaufinteressierte, die eine Neubebauung oder Komplettsanierung von bestehenden Gebäuden beabsichtigen, bereit sind, aufgrund der Grundstücksknappheit einen **Preis** für ein bebautes Grundstück zu bezahlen, der **im Bereich des Bodenwertes** liegt. Selbst wenn die baulichen Anlagen nicht verwendet (Abriss) oder mit sehr hohen Kosten (manchmal höher als Neubaukosten) saniert werden.

Fazit:

Nach Einschätzung der Unterzeichnerin ist eine sofortige Liquidation angezeigt.

### Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale aus der Bodenwertermittlung

Muss mit einer sofortigen Freilegung des Grundstücks gerechnet werden, ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden (i.S. § 8 / § 43 ImmoWertV).

Darüber hinaus werden erfahrungsgemäß alte, ggf. unausweichlich zu sanierende Objekte häufig von Käufern erworben, die in Eigenleistung (oder mit eigener Baufirma) eine Sanierung in kostengünstiger Weise durchführen.

Aufgrund der weiterhin sehr hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum/ Bauflächen ist davon auszugehen, dass trotz wirtschaftlicher Überalterung des Grundstücks, Kaufinteressenten das Grundstück für annähernd dem Bodenwert erwerben würden.

Liquidationsobjekte erzielen regelmäßig Verkaufspreise, die nur leicht unterhalb bzw. je nach Lage im Bereich des Bodenwertes und teilweise auch leicht über dem Bodenwert liegen.

Im Folgenden wird daher ein Bodenwert ohne Freilegungskosten angenommen

boG aus Bodenwertermittlung keine 0,00 €

Rein nachrichtlich und lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung folgende Annahme:

Gemäß Fachliteratur Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel, Baukosten 2024 / 2025,  
Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung,

fallen Baukosten inkl. 19% Mehrwertsteuer (Kostengruppen 300 und 400, DIN 276-1, Ausgabe 12/2018)

bei einer Vollmodernisierung von Bauten 1920 – 1939

von im Mittel 2.400,00 €/qm Wohnfläche (Spanne 2.100,00 bis 2.600 €/qm Wfl.) und

bei einer Vollmodernisierung von Bauten 1950 – 1969

von im Mittel 2.100,00 €/qm Wohnfläche (Spanne 1.800,00 bis 2.400 €/qm Wfl.)

Zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

gewählt im Mittel 2.250,00 €/qm Wfl.

ergibt bei einer geschätzten Wohnfläche von 114,00 qm

Aufwendungen von 256.500,00 €, gerundet

256.500,00 €

Unvorhergesehenes

10.000,00 €

Zwischensumme grob überschlägig geschätzt

266.500,00 €

allgemeine Baunebenkosten wie Prüfungen, Genehmigungen, Abnahmen

z.B. Tragwerksplanung, Vermessungsgebühr

in Kosten des Bauwerkes nach DIN 276 enthalten (lt. NHK 17%)

0,00 €

zusätzliche Baunebenkosten nicht in Kostengruppe

DIN 267 730 u. 771 enthalten z.B.

Sondersachverständige (z.B. Bauschäden, Brandschutz, Energieberater,

Lüftungskonzept)

Begutachtung/Erstsondierung/Beratung

7.500,00 €

Aufwendungen gesamt geschätzt rd.

274.000,00 €

Aufwendungen gesamt geschätzt und aufgerundet auf

274.000,00 €

Gesamt rd. 274.000,00 € geschätzt für sofortige Fertigstellungs-, Instandhaltungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen.

Dies entspricht in etwa einem pauschalen Reparaturstauabschlag von rd. 12% vom vorläufigen marktangepassten Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und wird von der Unterzeichnenden als angemessen betrachtet und in der folgenden Wertermittlung angesetzt.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale Reparaturstau pauschal rd.  
(für den Stichtag 04.06.2025)

274.000,00 €

## **6 Verkehrswert**

Ziel ist die Verkehrswertermittlung für das bebaute Grundstück

Unter den Buchen 16 in 41844 Wegberg, Gemarkung Arsbeck,  
Flur 34, Flurstück 421 (212,00 qm groß)

Auftragungsgemäß erfolgt die Bewertung zum Stichtag 04.06.2025.

### **6.1 Allgemeines**

#### **Definition des Verkehrswertes/Marktwerts**

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 sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Verkehrswert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ggf. nebst den Wertermittlungsrichtlinien) abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

#### **Wertermittlungsgrundlagen**

Gemäß der Zusammenstellung der AGVGA NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) bezüglich der Wertermittlung gilt Folgendes:

"Jedes Gutachten ist sprachlich, begrifflich und verfahrensmäßig stets an den aktuellen Rechtsvorschriften auszurichten. Die Wertermittlung muss aber die Modelle, nach denen die erforderlichen Daten von den Gutachterausschüssen abgeleitet wurden, berücksichtigen, abweichende Verfahrensweisen würdigen und ihnen gegebenenfalls folgen."

Somit wird der Verkehrswert auf der Grundlage der aktuellen ImmoWertV unter Berücksichtigung des am jeweiligen Wertermittlungsstichtag verwendeten Modells ermittelt.

Weiter heißt es in der Zusammenstellung: "Künftige Nutzbarkeiten (Folgenutzungen) sind zu berücksichtigen, wenn sie mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen zu erwarten sind. Nachträglich bekannt gewordene Grundstücksmerkmale [...] bleiben unberücksichtigt, wenn sie am Wertermittlungsstichtag nicht bekannt oder erkennbar waren."

Außerdem sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus der von Ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten wesentlichen Daten (- soweit erstellt und verfügbar-) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dgl.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den geschätzten Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt.

## 6.2 Die Wertermittlungsverfahren

Im Sinne der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021 in Kraft seit 01.01.2022)

stehen drei Verfahren zur Auswahl:

- das Vergleichswertverfahren (§§24 und 26)
- das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34)
- das Sachwertverfahren (§§35 bis 39)

Die Wahl des Verfahrens ist nach Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls auszuwählen.

## 6.3 Wertermittlung – Grundstück

### 6.3.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

#### Verfahrenswahl

Gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV § 6) sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren (§ 24) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 13-23), das Ertragswertverfahren (§§27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. In den Wertermittlungsverfahren nach Absatz 1 sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung),
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus den Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (z.B. Lage des Grundstücks, Baujahr und Größe des Gebäudes, Bauart und Ausstattung) mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV). Ein Preisvergleich für bebaute Grundstücke ist im Allgemeinen nur dann möglich, wenn die baulichen Anlagen der Vergleichsgrundstücke hinsichtlich Baualtersgruppe, Ausstattung und Zustand annähernd mit denjenigen des Bewertungsobjektes übereinstimmen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die nachhaltige Erzielung eines Ertrages geht. Das Ertragswertverfahren als sachgerechte Methode wird bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken angewendet.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und Wert nutzbarer baulicher Anlagen (Wert der Gebäude, der sonstigen Anlagen und der baulichen Außenanlagen) ermittelt.

#### Verkehrswertbildendes Verfahren

Ein Vergleich von Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke stellt ohne Zweifel die marktgerechteste Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes dar.

Für eine Wertermittlung durch Preisvergleich müssen zum einen Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl bekannt sein. Zum anderen müssen die Grundstücke vergleichbar sein.

Im Gegensatz zu bebauten Grundstücken, bei denen die o.g. Voraussetzungen selten vorliegen, ist das Vergleichswertverfahren besonders für die Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Grundstücke geeignet.

Als Vergleichspreise können die von den Gutachterausschüssen herausgegebenen Bodenrichtwerte (aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen) herangezogen werden.

Die Bodenwertermittlung erfolgt gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung im Vergleichswertverfahren, und zwar über eine Anpassung der Bodenrichtwerte auf die spezifischen Lagebedingungen.

#### Bewertungsobjekt:

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsgrundstücks gemäß Immobilienwertermittlungsverordnung mit Hilfe des Vergleichswertverfahren für die Bodenwertermittlung nebst über eine Anpassung der Bodenrichtwerte auf die spezifischen Lagebedingungen.

#### Stützendes Verfahren / Plausibilisierung

Rein nachrichtlich und lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung wird von Seiten der Unterzeichnenden zusätzlich ein Sachwertverfahren durchgeführt, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

### 6.3.2 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert

Im vorliegenden Bewertungsfall wird zum jeweiligen Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag im Grundstücksmarktbericht oder in [boris.nrw.de](http://boris.nrw.de) ein zonaler Bodenrichtwert für ein- bis zweigeschossig bebaute Grundstücke ausgewiesen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Merkmale des Bodenrichtwertes

#### zum Stichtag 04.06.2025

BRW /Stichtag	180,00 €/qm (zonal unterstellt) Stichtag 01.01.2025
Gemeinde / Ortsteil	Wegberg / Rödgen
Postleitzahl	41844
BRW-Nr.	40020
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35,00 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	155,00 €/qm
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01

(Quelle: [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)):

Wie bereits unter Punkt 5.1.1 beschrieben liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Daher wird unterstellt, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) richtet.

Nach Einschätzung der Unterzeichnenden stimmt das Wertermittlungsobjekt mit seinen Merkmalen hinreichend genau mit dem Richtwertgrundstück überein.

Abweichende Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes wie zum Beispiel **der Vorteil** der geringen Tiefe, **heben sich mit dem Nachteil** des sehr kleinen Grundstücks ohne Garten **gegenseitig auf**.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände und insbesondere der lokalen und regionalen Marktsituation, die sich derzeit weiterhin als Verkäufermarkt darstellt, wird sachverständig daher im Weiteren kein Zu- und/oder Abschlag auf den veröffentlichten Bodenrichtwert vorgenommen.

objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert entspricht 180,00 €/qm

Demnach ergibt sich für das Wertermittlungsobjekt Flurstück 421, folgender geschätzter unbelasteter Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag **04.06.2025**

Teilgrundstück (Flur 34)	Wertzone	Größe in qm	Preis in €/qm	Wert in € rd.
<b>Flurstück 421</b>				
<b>Zum Stichtag 04.06.2025</b>				
Bodenwert rentierlich (unbelastet, nicht selbständig)	Bauland	212,00	180,00	38.160,00
Summe rentierlicher Bodenwert erschließungsbeitragsfrei und unbelastet ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.				38.160,00 €

Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Bodenwertermittlung, keine

0,00 €

#### 6.4 Sachwertermittlung zum Stichtag 04.06.2025 Flurstück 421 lediglich zum Zwecke der Plausibilisierung

##### 6.4.1 Berechnung Gebäudewert des Wohnhauses (Reihenendhaus) (1-geschossig, voll unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut)

Bruttogrundfläche BGF rd.	255,00 qm	
Baujahr des Gebäudes	Fiktiv 2005 geschätzt	
Quelle	Typbeschreibung aus den „Normalherstellungskosten 2010“, hier: Doppel- und Reihenendhäuser: (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut) Typ 2.01	
Ausstattungsstandard	3,5	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten)	863,00 €/qm BGF	
Wertermittlungstichtag	04.06.2025	
Baupreisindex am Wertermittlungstichtag (im Basisjahr 2010 = 100)	rd. 1,8843	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010 (inkl. 17% Baunebenkosten) am Wertermittlungstichtag	$863,00 \text{ €/qm BGF} * 1,8843 = 1.626,15 \text{ €/qm BGF}$	
Herstellungskosten des Gebäudes am Wertermittlungstichtag (inkl. 17% Baunebenkosten) BGF* Normalherstellungskosten	$255,00 \text{ qm BGF} * 1.626,15 \text{ €/qm BGF} =$	414.668,25 €
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	60 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 25,00% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten) Alterswertminderungsfaktor 0,2500 (414.668,25 x 0,2500)	- 103.667,06 €	
Zeitwert Wohnhaus unterkellert (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$414.668,25 \text{ €} - 103.667,06 \text{ €} =$	311.001,19 €

#### 6.4.2 Berechnung Wert der Außenanlagen

Zuzüglich Wert der Außenanlagen	Entsprechend dem Modell des Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg werden die Außenanlagen des Bewertungsobjektes mit 4,00 % der Herstellkosten pauschal geschätzt.	
Zusammenstellung der Gebäudeherstellungskosten der Gebäude inkl. Baunebenkosten	414.668,25 €	
Herstellungskosten der Außenanlagen (inkl. Baunebenkosten)	$414.668,25 \text{ €} \times 0,04$	16.586,73 €
Wertermittlungstichtag	04.06.2025	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
Restnutzungsdauer	60 Jahre	
Wertminderung wegen Alters (Linear) rd. 25,00% der Herstellungskosten (inkl. Baunebenkosten)	- 4.146,68 €	
Alterswertminderungsfaktor 0,2500 ( $16.586,73 \times 0,2500$ )		
Zeitwert Außenanlagen (alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten)	$16.586,73 \text{ €} - 4.146,68 \text{ €} =$	12.440,05 €
Summe Zeitwert Außenanlagen (alterswertgeminderte Herstellungskosten, ohne Hausanschlüsse unterstellt)		12.440,05 €
Zeitwert Außenanlagen gesamt (alterswertgeminderte Herstellungskosten, ohne Hausanschlüsse unterstellt) abgerundet		10.000,00 €

#### 6.4.3 Zusammenfassung der Sachwerte

Summe alterswertgeminderter Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale Geschätzt und gerundet	$311.001,00 \text{ €}$ Wohngebäude gesamt + $2.500,00 \text{ €}$ wie Kelleraußentreppe + $10.000,00 \text{ €}$ Wert Außenanlagen	323.501,00 €
zzgl. unbelasteter nicht selbständiger Bodenwertanteil (rentierlich)		38.160,00 €
<b>vorläufiger unbelasteter Sachwert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei (ohne Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)</b>		<b>361.661,00 €</b>

#### 6.4.4 Marktanpassung des Sachwerts

vorläufiger unbelasteter Sachwert inkl. unbelasteten Bodenwert eb-frei  
(ohne Marktanpassung und ohne besondere objektspezifische  
Grundstücksmerkmale)

**361.661,00 €**

Marktanpassung (vgl. § 21 ImmoWertV Abs.3 Nr. 1):  
Multiplikation mit dem Sachwertfaktor nach § 35 Abs. 3

Der Gutachterausschuss des Kreise Heinsberg hat zur Ermittlung der  
Sachwertfaktoren Kaufpreise von Reihenhäuser und Doppelhaushälften  
ausgewertet.

Der Grundstücksmarktbericht 2025 veröffentlicht für Reihenhäuser und  
Doppelhaushälften durchschnittliche Sachwertfaktoren mit Bezug auf den  
vorläufigen Sachwert der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen /  
sonstigen Anlagen und der Nebengebäude in € und dem Bodenwert in €.

Unter Berücksichtigung der entsprechenden Funktion zur Berechnung des  
bereinigten Kaufpreises ermittelt sich für das Bewertungsobjekt ein  
Sachwertfaktor von rd. 0,90.

x 0,90

Nach Einschätzung der Unterzeichnenden wird der ermittelte

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von rd. 0,90

als angemessen betrachtet und angenommen.

Anmerkung: Es ist zu beobachten, dass häufig auch ein Bieterverfahren zum  
Verkauf einer Immobilie angewandt wird. Da bei Bieterverfahren ungewöhnliche  
und/oder persönliche Verhältnisse nicht ausgeschlossen werden können und  
somit ein durchschnittliches, gewöhnliches Marktgeschehen bzw. ein  
gewöhnlicher Geschäftsverkehr im Sinne des §194 BauGB von Seiten der  
Sachverständigen nicht einzuschätzen ist, findet keine weitere Marktanpassung  
innerhalb des Verfahrens statt.

Mit dem Sachwertfaktor Markt angepasster vorläufiger Sachwert ohne  
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet

**325.494,90 €**

Mit dem Sachwertfaktor marktangepasster vorläufiger Sachwert ohne  
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet  
aufgerundet

**325.500,00 €**

Übertrag mit dem Sachwertfaktor marktangepasster vorläufiger Sachwert ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale und unbelastet gerundet		<b>325.500,00 €</b>
<p>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse                  (Prüfung einer weiteren Marktanpassung i.S.d. § 7 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 3)</p> <p>Zum Stichtag besteht eine zunehmende Unsicherheit auf dem Immobilienmarkt. Aufgrund z.B. des Russisch-Ukrainischen Krieges, der zuspitzenden Energiekrise, Lieferkettenunterbrechungen sowie aufgrund zunehmender Baustoff- und Energiekosten stark gestiegene Baupreise sind Auswirkungen noch nicht konkret bezifferbar.</p> <p>Unter Würdigung des Ursprungsbaujahres, der Bauart, der Lage sowie des eingeschränkten Käuferkreises, wird nach Einschätzung der Unterzeichnerin eine zusätzliche Marktanpassung in Form eines Risikoabschlages von 5% zur Würdigung der Reaktion des Grundstücksmarktes als angemessen betrachtet.                  Abschlag -5% -&gt; Faktor 0,95</p>		x 0,95
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert unbelastet rd.</b>		<b>309.225,00 €</b>
<b>Berücksichtigung besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs)</b>		
abzgl. Reparaturstau pauschal rd.		-274.000,00 €
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gesamt rd.		-274.000,00 €
Sachwert mit besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boGs) unbelastet rd.		<b>35.225,00 €</b>
<b>Verfahrenswert zum Stichtag 04.06.2025 belastet und gerundet</b>		<b>35.000,00 €</b>

Zum Stichtag 04.06.2025 liegt der Sachwert rd. 8% unter dem des unbebauten und unbelasteten Bodenwertes (mit rd. 38.160,00 €) und plausibilisiert den Verkehrswert hinreichend genau.

## 7 Verkehrswert / Zusammenstellung

Zum Stichtag 04.06.2025	Bodenwert (€)	Sachwert (€)	Verkehrswert (€)
Grundstück (Flst. 421) Bauland (nicht selbstständig)	38.160,0	35.000,0	<b>38.160,0</b>

Wie bereits vorher beschrieben liegt der Verkehrswert im üblichen Geschäftsverkehr geschätzt im Bereich des unbebauten und unbelasteten Bodenwertes.

Der vorher beschriebene Sachwert plausibilisiert nach Einschätzung der Sachverständigen den unbebauten und unbelasteten Bodenwert als Verkehrswert hinreichend genau.

Verkehrswert	über ein mit einem Wohnhaus (Reihenendhaus) bebauten Grundstücks, Unter den Buchen 16 in 41844 Wegberg
Gemarkung	Arsbeck
Flur / Karte	34
Flurstück	421
Wertermittlungsstichtag	04.06.2025
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>38.160,00 €</b>

Anmerkung

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Unter Berufung auf meinen geleisteten Eid als öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige erkläre ich hiermit, dass ich diese gutachterliche Stellungnahme in meiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung, unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstattet habe. Zugleich bescheinige ich durch meine Unterschrift, dass mir keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

\_\_\_\_\_  
Ort / Datum

\_\_\_\_\_  
Stempel / Unterschrift

## **8 Verzeichnis der Anlagen**

<b>Anlagen</b>	Fotodokumentation
	Skizze ohne Maßstab
	Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
	Erschließungsbeitragsauskunft
	Auskunft aus dem Altlastenkataster
<b>Anhang</b>	Rechtsgrundlagen
	Literaturverzeichnis


Fotodokumentation vom 04.06.2025

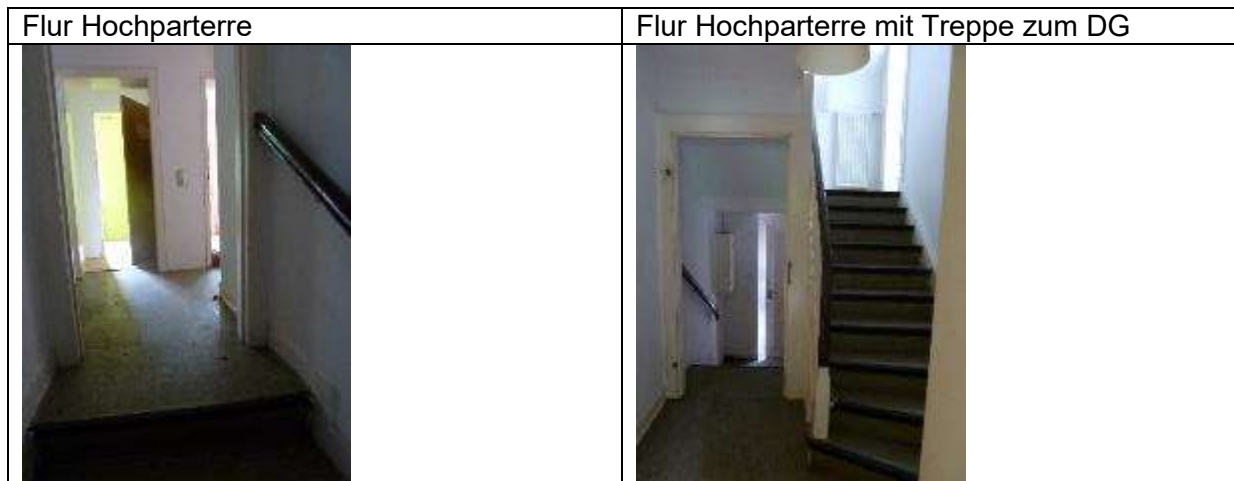


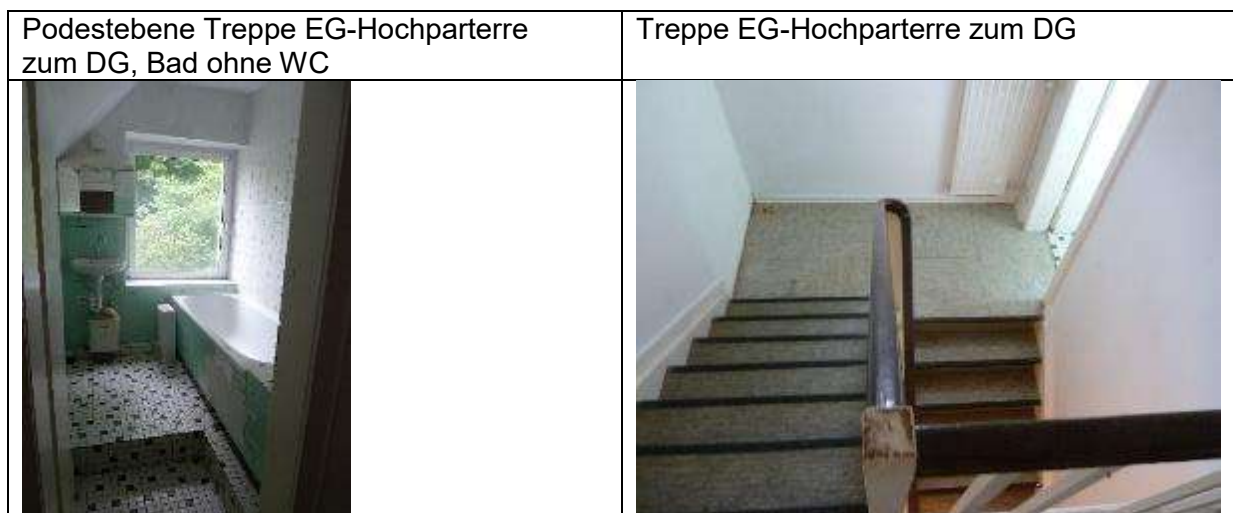


KG Heizungsraum mit Öltankbereich	KG Kellerraum 1 (von Wohnung)
	

KG Kellerraum 2 (lediglich über Kelleraußentreppe begehbar)	KG Kellerraum 2 (lediglich über Kelleraußentreppe begehbar)
	

KG Kellerraum 2 (hinterer Bereich)	
	





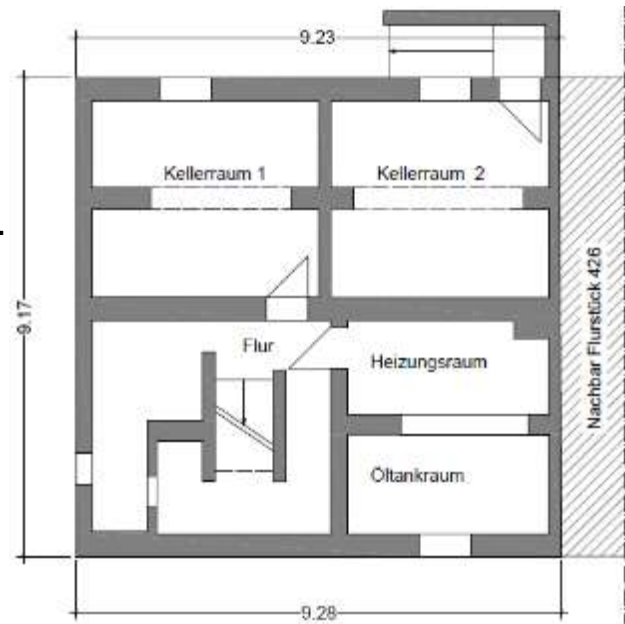




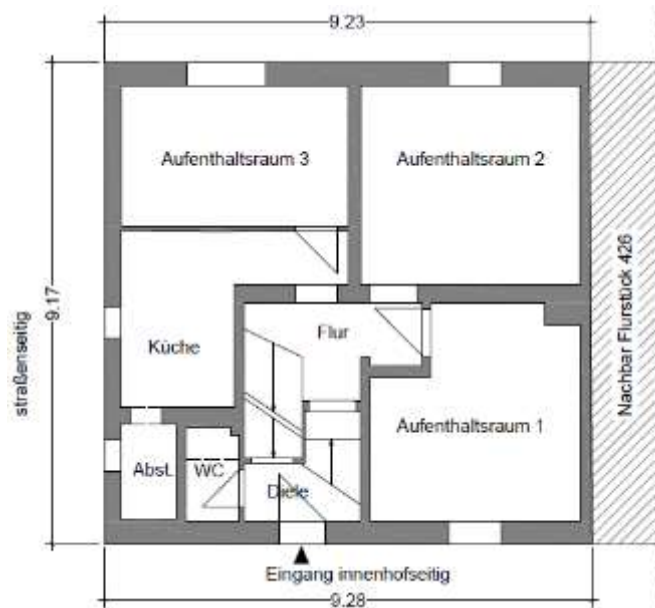
### Skizze Wohngebäude ohne Maßstab Hinweis:

Es wurde lediglich stichprobenartig,  
grob überschlägige Maße genommen.  
Wände, Öffnungen etc.  
wurden nicht gemessen.  
Außenmaße gem. Vermessungsriß 1977.

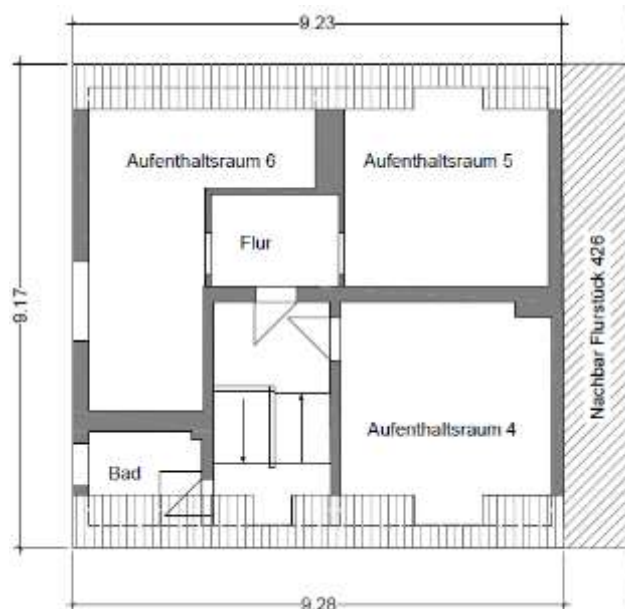
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



## Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Auskunft erteilt Zimmer Telefon Telefax Email-Adresse	<b>094</b> <b>02434/83-632</b> <b>02434/83-777</b>		
Sprechzeiten	Bauberatung: Dienstag Donnerstag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.30 - 17.30 Uhr 8.30 - 12.00 Uhr	
Aktenzeichen	<b>00205-25-06</b>	<i>Ihr Zeichen:</i>	
Empfänger	<b>Frau Dipl. Ing. Claudia Schuchard Bergstraße 53 52134 Herzogenrath</b>	<b>EINGEGANGEN</b> <b>17. APR. 2025</b>	<b>Der Bürgermeister</b> <b>Planen, Bauen, Wohnen</b> Briefadresse: Postfach 11 33, 41837 Wegberg Paketadresse und Hausanschrift: Rathausplatz 25, 41844 Wegberg Bankverbindung: Kreissparkasse Herzogenrath IBAN: DE61 3126 1220 0004 0048 00 BIC: WELADED3333
			Datum: 16.04.2025
Vorhaben	<b>Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis</b>		
Antragsteller	<b>Dipl. Ing. Claudia Schuchard Bergstraße 53, 52134 Herzogenrath</b>		
Grundstück	<b>Wegberg, Unter den Buchen 16</b>		
Gemarkung Flur Flurstück	Arbeck 34 421		

## Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem vorgenannten Grundstück mit der angeführten Katasterbezeichnung eine Baulast eingetragen ist.

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

Die für diese Bescheinigung aus dem Baulastenverzeichnis zu entrichtende Gebühr entnehmen Sie bitte dem Gebührenbescheid.

Im Auftrag

## Erschließungsbeitragsauskunft



Stadt Wegberg - Rathausplatz 25 - 41844 Wegberg

Sachverständigenbüro  
Claudia Christine SCHUCHARD  
Bergstraße 53  
52134 Herzogenrath

Der Bürgermeister

Fachbereich  
Sachbearbeitung  
Zimmer Nr.  
Telefonzentrale  
Durchwahl  
Telefax  
E-Mail

Dezernat III  
302 / Umwelt, Verkehr, Abwasser

(0 24 34) 83 - 0

Ihr Zeichen

Mein Zeichen (bitte stets angeben)

Datum

Objekt: Unter den Buchen 16  
41844 Wegberg

AZ: 626.000  
Kassenz.: 7730-2025302057

16.04.2025

## Anliegerbescheinigung / Gebührenbescheid

Es wird bescheinigt, dass

1. das Grundstück in der Gemarkung Arsbeck, Flur 34, Flurstück 421, an der öffentlichen Straße Unter den Buchen liegt;
2. das Grundstück an einer endgültig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage liegt;
3. eine konkrete Absicht zur Durchführung einer Straßenbaumaßnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor;
4. Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung für das o. a. Grundstück nicht erhoben werden;
5. die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) vorhanden ist; ;
6. Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen bzw. für die erstmalige Herstellung eines Anschlusses an die städtische Abwasseranlage, die in der Vergangenheit bereits durch Bescheid geltend gemacht wurden, bezahlt wurden.

Diese Bescheinigung ist, soweit nicht ein unanfechtbar gewordener Bescheid vorliegt, unverbindlich und unter dem Vorbehalt ausgestellt, dass eine spätere Entscheidung im Veranlagungsverfahren hiervon abweichen kann.

Aufgrund der Verwaltungsgebührensatzung der Stadt Wegberg vom 26.10.2016, Tarif-Nr. 5, in der derzeit gültigen Fassung, wird für die Ausstellung dieser Bescheinigung eine Gebühr in Höhe von 28,40 € erhoben. Ich bitte Sie, diesen Betrag innerhalb von 14 Tagen auf eines der Konten der Stadtkasse Wegberg unter Angabe des o.g. Kassenzzeichens zu überweisen.

Rathaus  
Rathausplatz 25, 41844 Wegberg  
Internet: [www.wegberg.de](http://www.wegberg.de)

Sprechzeiten  
Mo-Fr, 8.30-12.00 Uhr, Dienstag 14.00 – 17.30 Uhr  
und nach besonderer Vereinbarung

### Konten der Stadtkasse

KreisSparkasse Heinsberg  
BIC: WELADED1ERK IBAN: DE61 3125 1220 0004 0048 00

Volksbank Mönchengladbach eG  
BIC: GENODE33MRB IBAN: DE11 3106 0517 7100 2260 19

## Auskunft aus dem Altlastenkataster



### Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

Claudia Schuchard  
Bergstraße 53  
52134 Herzogenrath

### **Der Landrat**

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung  
Geschäftszeichen: 70.40.02.10-2025/000022

Untere Bodenschutzbehörde-Altlasten

Tel.: 0 24 52 13 61 46/61 58  
Fax: 0 24 52 13 61 88 46  
E-Mail: [altlasten@kreis-heinsberg.de](mailto:altlasten@kreis-heinsberg.de)

17. April 2025

## Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: **Arsbeck**  
Flur: **34**  
Flurstücke: **421**  
Lage: **Unter den Buchen 16, 41844 Wegberg**  
Eigentümer:

Ihre Anfrage vom 16. April 2025 per E-Mail

Sehr geehrte Frau Schuchard,

für das o. g. Grundstück liegen mir zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vor. Die erteilten Auskünfte beinhalten nur den momentanen Kenntnisstand.

Der Kreis Heinsberg übernimmt keine Haftung für die Richtigkeit der Auskünfte aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster bzw. dem Verzeichnis der Flächen mit Bodenbelastungsverdacht.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

gez.

Beemelmanns

*Diese Auskunft wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift rechtsgültig.*

### Hinweis:

Wir beachten den gesetzlichen Datenschutz. Die Informationen gemäß Art. 13 und 14 DS-GVO über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten bzw. der personenbezogenen Daten Ihres Kindes und/oder Ihrer Angehörigen können Sie auf der Internetseite unter <https://www.kreis-heinsberg.de/datenschutz/> einsehen. Sofern Sie einen Ausdruck des Merkblättes zu Ihrer Verfügung oder eine persönliche Information wünschen, wenden Sie sich bitte an die/den im Briefkopf genannte/n Sachbearbeiter/in.

Kreishaus Heinsberg  
Valkenburger Straße 45  
52525 Heinsberg  
Tel.: 0 24 52 13 - 0  
Fax: 0 24 52 13 - 11 00  
E-Mail: [info@kreis-heinsberg.de](mailto:info@kreis-heinsberg.de)  
Internet: [www.kreis-heinsberg.de](http://www.kreis-heinsberg.de)

Kontoverbindungen  
Kreissparkasse Heinsberg  
IBAN: DE 76 3125 1220 0000 0002 73  
BIC: WELADED1ERK  
Postbank Köln  
IBAN: DE 97 3701 0050 0025 4405 03  
BIC: PBNKDEFF

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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 2021, 2805) nebst Anwendungshinweisen (ImmoWertA) vom 21.09.2023
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010, in Kraft getreten am 01.07.2010 (BGBl 2010 Teil I Nr. 25), auf Grund des § 199 BauGB, der zuletzt durch Artikel 4 Nummer 4 Buchstabe a des Gesetzes vom 24.Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) geändert worden ist
- Wertermittlungsrichtlinien – (WertR2006) Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 01.03.2006 mit Normalherstellungskosten (NHK) 2000, ergänzend dazu:
  - o Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11.01.2011
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwertes (VW-RL vom 14.04.2014)
  - o Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015)
- Baunutzungsverordnung – (BauNVO) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 3 Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die erneuerbaren Energien im Städtebaurecht vom 04.01.2023(BGBl. I, Nr. 6) bzw. den älteren Fassungen
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S.42, ber. S.,2909 und BGBl. I 2003 S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72) geändert worden ist
- Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (WoFIV) und Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betr.KV) i.d.F. vom 25.11.2003, (BGBl. I, Seite 23146) aktuelle Fassung
- Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 zuletzt geändert durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614) (1990 S., 2178), (BGBl. I S. 2346), in der Fassung vom 01.01.2014
- Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau, DIN 277 Teil 1 und 2 von 1987, bzw. 1950 (falls vermerkt)
- Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen, DIN 283 v. 1962, zurückgezogen in 1983, kann weiter Anwendung finden
- Richtlinien zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (gif MF/G), der Verkaufs-fläche im Einzelhandel (gif MF/V) sowie der Mietfläche für Wohnraum (gif MF/W) der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. vom 1. Mai 2012

## Literaturverzeichnis

- 1 Kleiber (Fischer/ Werling) Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar u. Handbuch, 10. Auflage 2023, Reguvis Verlag
- 2 Kleiber Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar, 9. Auflage 2022, Reguvis Verlag
- 3 Kröll, Hausmann, Rolf Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 5. Auflage, 2015, Werner Verlag
- 4 Simon, Gillich Wertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage, 2012, Werner Verlag
- 5 Bienert, Wagner Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage, 2018, Gabler Verlag
- 6 Stumpe, Tillmann Versteigerung und Wertermittlung, 2.Auflage, 2014, Bundesanzeiger Verlag
- 7 Tillmann/Seitz Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken Stand 2019, Reguvis Verlag
- 8 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, 25. Auflage 2024/25, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- 9 BKI Baukosten Gebäude Altbau 2025, Statistische Kostenkennwerte
- 10 BKI Baukosten Gebäude Neubau 2025, Statistische Kostenkennwerte
- 11 Schmidt, Futterer Mietrecht, 15. Auflage, 2022, C.H. Beck Verlag
- 12 Bayerlein, Bleutge, Roeßner Sachverständigenrecht, Praxishandbuch 6. Auflage, 2021, C.H. Beck Verlag
- 13 Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW Preisindizes für Gebäude u.a. in NRW; akt. Ausgabe
- 14 Heix Wohnflächenberechnung, 5 Auflage 2019 Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen - Essen
- 15 Bielefeld, Fröhlich Flächen – Rauminhalte, 17. Auflage, 2019 Springer Verlag