



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

Projekt Nr. 2024 -33
28. März 2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einer Doppelhaushälfte mit Garage und Nebengebäuden
bebaute Grundstück,
Ilbertzstraße 41 in 52525 Heinsberg,
Gemarkung Oberbruch, Flur 3, Flurstück 166**



Wertermittlungsstichtag:	10. März 2025
Verkehrswert, unbelastet:	180.000,- Euro
Verkehrswert, belastet:	155.000,- Euro
Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg
Aktenzeichen:	90 K 15 / 24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten	4
1.3	Grundstücksangaben	4
1.4	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung	6
1.6	Besonderheiten	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagebeschreibung	8
2.2	Örtliche Gegebenheiten	11
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	11
2.2.2	Altlasten	12
2.2.3	Bergbau	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Privatrechtliche Situation	13
2.3.1.1	Grundbuch	13
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	14
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	14
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	14
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.3.3.1	Denkmalschutz	14
2.3.3.2	Baulasten	14
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	15
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	15
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	15
2.3.3.6	Überschwemmgebiet	15
2.3.3.7	Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung	16
2.3.3.8	Bauordnungsrecht	16
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand	17
3	Beschreibung von Gebäuden und Außenanlagen	17
3.1	Allgemeines	17
3.2	Gebäudekonzeption	18
3.3	Baubeschreibung	21
3.3.1	Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):	21
3.3.2	Garage (Lageplan Nr. 3):	24
3.3.3	Schuppen (Lageplan Nr. 4):	25
3.4	Außenanlagen	26
3.5	Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Restfertigstellungsbedarf	26



3.6	Zubehör	28
3.7	Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	28
4	Allgemeinbeurteilung	29
5	Verkehrswertermittlung	30
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30
5.2	Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV).....	31
5.3	Bodenwert	34
5.4	Übersicht Gebäudedaten.....	35
5.5	Sachwertverfahren	36
5.5.1	Allgemeines	36
5.5.2	vorläufiger Sachwert.....	36
5.5.3	Außenanlagen	37
5.5.4	Vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	37
5.5.5	Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	38
5.6	Ertragswertverfahren	39
5.6.1	Allgemeines	39
5.6.2	Mieten.....	39
5.6.3	Jahresrohertrag	40
5.6.4	Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag.....	41
5.6.5	vorläufiger Ertragswert.....	41
5.6.6	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)	42
5.7	Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts	42
5.7.1	Gegenüberstellung der vorläufigen Verfahrenswerte	42
5.8	Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	43
5.8.1	Berücksichtigung des Hinterlandanteils.....	43
5.8.2	Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf.....	43
5.8.3	Wertminderung wegen fehlendem Baurecht.....	44
5.8.4	Berücksichtigung von Freilegungs- und Entrümpelungsbedarf.....	44
5.8.5	Sicherheitsabschlag	44
5.9	Zusammenstellung der Werte.....	45
6	Ableitung des unbelasteten Verkehrswerts.....	45
6.1	Verkehrswert, unbelastet (für das Zwangsversteigerungsverfahren).....	46
7	Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen	47
7.1	Werteinfluss der Eintragungen im Grundbuch	47
7.1.1	Grunddienstbarkeit, belastendes Wegerecht.....	47
7.2	Zusammenstellung der Ergebnisse	49
7.3	Verkehrswert, belastet.....	50
8	Literatur- / Datenverzeichnis	51
9	Rechtsgrundlagen	52
10	Anlagen.....	52



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Heinsberg Schafhausener Str. 47 52525 Heinsberg
Aktenzeichen:	90 K 15/24
Eigentümer / in:	sh. Grundbuch, wird aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	mit Schreiben vom 04.11.2024
Wertermittlungstichtag:	10. März 2025 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	16. Januar 2025 (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht.)
Datum der Ortsbesichtigung:	16. Januar 2025 (14.00 Uhr bis 16.15 Uhr)
Teilnehmer:	die Sachverständige, Dipl.- Ing. A. Fell; der Eigentümer
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten

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

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

Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt.

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

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

Personenbezogene Anlagen werden dem Auftraggeber als Annex beigelegt.

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

Zur besseren Lesbarkeit wird im Gutachten die männliche Form verwendet. Dies dient ausschließlich der sprachlichen Vereinfachung und stellt keine geschlechtsspezifische Wertung oder Abweichung vom Gleichheitsgrundsatz dar.

1.3 Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Oberbruch
Flur:	3
Flurstück:	166
Größe:	384 m ²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Heinsberg
Grundbuch von:	Oberbruch
Blatt:	4394
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Ilbertzstraße 41



1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem angebauten, zweigeschossigen Wohnhaus (Doppelhaushälfte) mit abgängigen Nebengebäuden (Garage, Schuppen und Hofüberdachung).

Objekte (Lageplan Nr. 1 - 4):

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	ca. 1930er Jahre (Schätzung)
Anzahl der Garagenstellplätze:	1
Vermietungssituation:	vermietet als Monteurszimmer
Wohnfläche:	ca. 89 m ²
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	237 m ² (Wohnhaus)

1.6 Besonderheiten

Fehlender Garagenzugang

Die Garage war zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich und konnte infolge dessen nicht begutachtet werden.

Der Ausstattungsstandard und der Zustand sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Alle folgenden Angaben beruhen auf Katasterunterlagen sowie äußerer Inaugenscheinnahme. Die Wertermittlung ist daher mit einem Risiko behaftet durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt wird.

Baurechtlich nicht genehmigte Gebäude und Nutzungen / abgängige Gebäudeteile

Es bestehen nicht genehmigte Nutzungen und bauliche Veränderungen im Bereich des Wohnhauses für die noch Regelungsbedarf besteht.

Hierbei wurde die Nutzung als Monteurszimmer ebenso wie ein Anbau bisher nicht genehmigt.

Eine Hofüberdachung ist aufgrund der Gebäudehöhe als nicht genehmigungsfähig zu werten.

Eine grenzständige Garage und ein gartenseitiger Schuppen werden aufgrund des Zustands als nicht mehr wirtschaftlich nutzbar und damit künftig freilegungsbedürftig eingestuft.

Heizungsanlage Contracting

Beim Besichtigungstermin ist ein Hinweis auf ein Heizungscontracting erfolgt.

Dabei übernimmt ein externer Dienstleister die Anschaffung der Heizungsanlage, während der Nutzer im Gegenzug eine Miete für deren Nutzung zahlt.

Diesbezügliche Verträge wurden nicht vorgelegt.

Da in Abteilung II des Grundbuchs keine dingliche (privatrechtliche) Sicherung eingetragen ist, wird die Heizungsanlage – vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung – als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks in den Verkehrswert einbezogen.

Sofern Drittrechte geltend gemacht werden sollten, erfolgt eine Prüfung durch das Gericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens.



1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

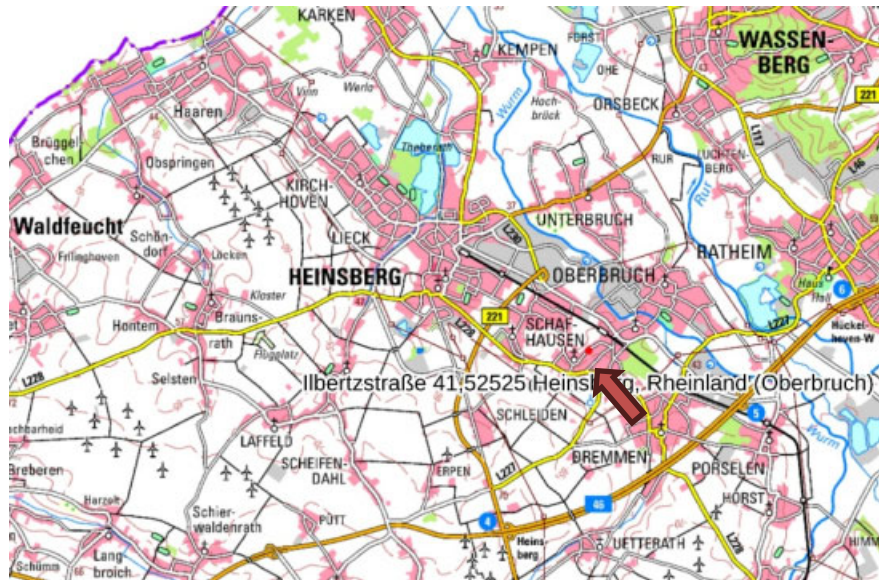
1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 16.01.2025
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2020)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt vom 09.11.2024
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Heinsberg vom 17.12.2024
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 17.12.2024 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 13.01.2025
7. Auskunft der RWE über Bergschadensgefährdung vom 17.12.2024
8. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft der Stadt Heinsberg vom 18.12.2024
9. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Heinsberg vom 18.12.2024
10. Fördermittelauskunft der Stadt Heinsberg vom 18.12.2024
11. Auskünfte der Bezirksschornsteinfegerin vom 11.03.2025
12. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
13. Bodenrichtwerte 2025, Onlineauskunft: www.borisplus.nrw.de
14. Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Kaufpreisentwicklung
15. Fotodokumentation und Protokoll der Ortstermine
16. Auskünfte des Eigentümers

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



2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung



(Quelle: www.tim-online.de)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Das zu bewertende Objekt befindet sich in der Ortschaft Eschweiler, einem Ortsteil der Kreisstadt Heinsberg, die im westlichsten Landkreis Nordrhein-Westfalens, gelegen ist. Die Stadtteile Grebben, Hülhoven und Eschweiler schließen sich im Süd-Westen an den Hauptort Oberbruch unmittelbar an.

Gemeinsam zählen die Ortschaften ca. 7.500 Einwohner.

Sie verfügen selbst über genügend Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund-, Gesamt- und Förderschulen, eine Festhalle, verschiedene Sportanlagen, medizinische-, zahnmedizinische und physiotherapeutische Praxen sowie Einkaufsmöglichkeiten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ebenso wie Gastronomie- und Freizeitangebote. Hierüberhinaus befinden sich in Oberbruch verschiedenartige Industrie- Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe auf dem Gelände des Industrieparks Oberbruch sowie weitere Gewerbebetriebe in gewachsenen Kern- und Mischgebieten.

Die westlich angrenzende Stadt Heinsberg ist eine ländlich strukturierte, mittlere, kreisangehörige Stadt, die durch einen mittelständischen Charakter gekennzeichnet wird.

Sie liegt außerhalb der Ballungsräume im Rheinland und bietet alle

wesentlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie eine medizinische Versorgung mit einem Krankenhaus und verschiedenen Facharztpraxen.

Die nächsten Oberzentren sind die Städte Aachen und Mönchengladbach.

Verkehrsverbindungen an regionale Ballungszentren sind durch den nahe gelegenen Autobahnanschluss an die A 46 / B56 n (Heinsberg / Sittard - Neuss) sowie durch verschiedene Land- und Bundesstraßen gegeben.

Der nächste Bahnanschluss befindet sich in Grebben bzw. Geilenkirchen - Lindern mit Anbindung an die Fernstrecken Aachen-Düsseldorf. Hierüberhinaus besteht ein regelmäßiger Linienbusverkehr zu den umliegenden Städten.

Bevölkerungsstruktur und Strukturdaten:

Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Heinsberg beträgt ca. 43.000 Einwohner und setzt sich aus etwa 51 % weibliche und 15 % nichtdeutsche Bürger zusammen.

Die Altersgruppen gliedern sich in 17% unter 18-jährige, 61 % 18 bis 65-jährige und 22 % über 65-jährige Personen.

Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Heinsberg wird mit einem Bevölkerungsanstieg bis 2050 von ca. 5 % gegenüber 2023 gerechnet, was über dem Landesdurchschnitt liegt.

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

(Quelle: IT NRW Landesdatenbank, Stand 23.05.2024)

Der Kaufkraft-Index für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) wird veröffentlicht mit:

93,4 (Stadt Heinsberg) / 91,8 (Kreis Heinsberg), d.h. dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 7 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Einzelhandelszentralität beträgt dagegen 118 (Stadt Heinsberg) / 97,7 (Kreis Heinsberg), d.h. es findet ein deutlicher Kaufkraftzufluss statt; es wird in dieser Region ca. 24 % mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt.

(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2024)

Mikrolage:

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich in Reihenlage an einer Ortsdurchfahrtsstraße mit leicht unterdurchschnittlichem Verkehrsaufkommen gelegen.



Die „Ilbertzstraße“ ist im Bereich des Bewertungsgrundstücks zweispurig mit beiderseitigen, gepflasterten Gehwegen erstellt und verfügt über Beleuchtungs- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Das Gebiet um das Bewertungsobjekt dient überwiegend der wohnwirtschaftlichen Nutzung.

In der näheren Umgebung herrscht eine zweigeschossige, halboffene, straßenständige Bebauung aus unterschiedlichen, meist Nachkriegsbaujahren vor.

In weiterer Umgebung sind ein- bis zweigeschossige Wohnbebauungen, landwirtschaftliche Hofstellen sowie gewerbliche Nutzungen vorzufinden, die in halboffener Bauweise im gewachsenen Dorfgebiet gelegen sind.

Entfernungen:	Kindergarten:	1 km	
	Grundschule:	1,2 km	
	Schulen / Sportanlagen:	2 km	(Gesamtschule, Förderschulen)
		2,5 km	(Realschule, Kreisgymnasium Heinsberg)
	Einkaufsmöglichkeiten:	1,3 km	(Discounter, Drogerien, etc.)
	Heinsberg:	4 km	
	Hückelhoven:	9 km	
	Wassenberg:	9 km	
	Erkelenz:	17 km	
	Roermond (NL):	22 km	
	Mönchengladbach:	38 km	
	Aachen:	50 km	
	Düsseldorf:	65 km	

Verkehrsanbindungen:	ÖPNV:	
	Bushaltestelle:	ca. 100 m
	Bahnhof:	750 m (Oberbruch) / 10 km (Lindern)
	Flughafen:	70 km (Düsseldorf)

Individualverkehr: Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz durch verschiedene Land- und Bundesstraßen sowie die nahegelegene Anschlussstelle Dremmen an die Autobahn A 46 in ca. 2 km (Düsseldorf / Heinsberg)

Immissionen: Es waren weder in der Örtlichkeit Immissionen erkennbar, noch werden Lärmbeeinträchtigungen in der Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein -Westfalen im Bereich des Bewertungsgrundstücks ausgewiesen.

Gewerbelage: nicht gegeben

Geschäftslage: nicht gegeben



Wohnlage: Im Wesentlichen mittlere Wohnlage im offen bebauten Dorfgebiet

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art: Reihengrundstück

Zuschnitt: unregelmäßig, mit Versprüngen

Grundstücksbreite: ca. 10 m i.M.

Grundstückstiefe: ca. 39,5 m i.M.

Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen: öffentlicher Kanalanschluss, Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation (Glasfaser)

Versickerung: Eine Versickerungsanlage für die Dach- und Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück lt. Auskunft des Eigentümers nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Regenentwässerung beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal erfolgt.

Topographie: Die Grundstücksoberfläche ist zur straßenabgewandten Seite deutlich ansteigend. Der Höhenunterschied beträgt insgesamt rd. 4 m.
Die Geländehöhe liegt im Bereich des Wohnhauses bei ca. 42,5 m ü. NHN.

Grundwasserstand: Der Grundwasserstand liegt lt. Kartenwerk des Erftverbands (<https://webgis.erftverband.de/>) bei ca. 38,5 m über NHN und somit rd. 4 m unter der Geländeoberkante im Bereich des Wohngebäudes, womit der Flurabstand noch als ausreichend zu bezeichnen ist.

2.2.2 Altlasten

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

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

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

Für die Bewertung wird zum Stichtag ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.2.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ liegen würde.

Sie erläutert weiterhin, dass in den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert sei.

In den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, sei mit bergbaulichen Tätigkeiten nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mehr zu rechnen.

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

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen sei ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen seien Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen könnten.

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

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

Es würden keine Umstände vorliegen, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten zu berücksichtigen sind.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 06.11.2024 vor.

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

Abteilung II des Grundbuchs

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

lfd. Nr. 1 der Eintragungen, lfd. Nr. 1, der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis

Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Oberbruch Flur 3 Flurstück 165 (Blatt 3475 Nr. 1). Bezug Bewilligung vom 07.07.1981 [...] eingetragen am 20.08.1981 [...].

lfd. Nr. 2 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,

Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Heinsberg, Abt. 90 K 15/24).

Eingetragen am 21.08.2024

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III des Grundbuchs

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

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

2.3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinschaften

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen oder wertrelevante Grenzgemeinschaften sind nicht ersichtlich oder bekannt.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Das Bewertungsobjekt ist lt. Eigentümerangaben an ein Unternehmen vermietet, welches die Räumlichkeiten des Wohnhauses als Monteurszimmer weitervermietet.

Ein diesbezüglicher Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

Gemäß den Ausführungen unter Pkt. 1.6 besteht möglicherweise ein Contractingvertrag für die Heizungsanlage.

Da diesbezüglich keine dingliche (privatrechtliche) Sicherung in Abteilung II besteht, geht die Heizungsanlage als wesentlicher Bestandteil des Grundstücks in den Verkehrswert ein.

Ein eventueller Drittvertrag bleibt hierbei zunächst unberücksichtigt.

Sollten jedoch Drittrechte geltend gemacht werden, wird das Gericht eine rechtliche Prüfung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens durchführen.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

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

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg besteht im Bereich des zu bewertenden Grundbesitzes keine Eintragung als Bau-, Boden oder Naturdenkmal.

2.3.3.2 Baulasten

Das Bauaufsichtsamt der Stadt Heinsberg hat bescheinigt, dass weder Baulasten zu Lasten, noch zu Gunsten des Bewertungsgrundstücks eingetragen sind.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg wird das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „gemischte Baufläche“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Heinsberg ist das Gebiet im planungsrechtlichen Innenbereich sowie innerhalb der Ortslagensatzung von Heinsberg-Oberbruch gelegen und nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach der Eigenart der Umgebung ist das Gebiet in dem sich das Bewertungsgrundstück befindet als Mischgebiet zu beurteilen.

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

Entwicklungsstufe

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

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich gemäß Auskunft des Planungsamtes der Stadt Heinsberg nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet gelegen.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Stadt Heinsberg liegt das Grundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Überschwemmgebiet

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



2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung

Der Bewertungsgrundbesitz ist nicht in einem Sanierungsgebiet oder im Bereich einer Gestaltungssatzung gelegen.

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Eigentümerseitig konnten keine Bauvorlagen und Baugenehmigungen nachgewiesen werden. Nach schriftlicher Auskunft der Stadt Heinsberg liegt keine Bauakte des zu bewertenden Objektes bei der Stadt Heinsberg vor.

Für die ursprünglichen Gebäude, die in der Vorkriegszeit entstanden sind, kann Bestandschutz unterstellt werden.

Das Wohnhaus wurde 2017 modernisiert, umgebaut und umgenutzt.

Die vorgefundene Ausführung weicht im Wesentlichen in folgenden Punkten von dem ursprünglichen Bestandsobjekt ab:

- a. Es wurde lt. Eigentümerangaben 2017 im Erdgeschoss ein WC-Anbau errichtet. Dieser ist nicht genehmigt worden, wird aber als nachgenehmigungsfähig unterstellt.
- b. eine Nutzungsänderung als Monteurszimmer wurde nicht beantragt bzw. genehmigt. Es wird im Berechnungsgang von einer Einfamilienhausnutzung gemäß der vormaligen Nutzung ausgegangen, da die Mehrheit der Marktteilnehmer das Objekt nicht zur gewerblichen Vermietung, sondern als Einfamilienhaus erwerben würde.
- c. Die grenzständige Hofüberdachung wurde in jüngerer Zeit erhöht und mit einer leichten Bedachung ausgeführt, Hierbei beträgt die mittlere, giebelseitige Wandhöhe im Bereich der grenzständigen Gebäudeabschlusswand ca. 3,40 m. Diese ist darüber hinaus einer leichten Bauweise ausgeführt. Insgesamt wird der Gebäudeteil formell wie materiell aufgrund fehlender Abstandsfläche und mangels Einhaltung der Anforderungen an Gebäudeabschlusswände hinsichtlich des Brandverhaltens gesehen. Im Berechnungsgang wird ein Rückbau unterstellt.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

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

2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Heinsberg hat auf Anfrage bescheinigt, dass das zu bewertende Grundstück durch eine öffentliche Straße erschlossen sei und keine Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) mehr zu zahlen bzw. rückständig seien.

Ausbaubeiträge für kommunale Straßen wurden durch das Gesetz rückwirkend zum 01.01.2024 abgeschafft.

Die Kommune bestätigt weiter, dass ein öffentlicher Abwasserkanal in der Straße vorhanden sei und Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG NRW nicht mehr anfallen würde.

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

3 Beschreibung von Gebäuden und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

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

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

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

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

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

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

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

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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

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

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefelagenmessungen durchgeführt.

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

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

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

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

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

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt.

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

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung
des Gebäudes:

traufständige, Doppelhaushälfte mit Satteldach,
zweigeschossig, unterkellert, mit nicht ausgebautem
Dachgeschoss sowie erdgeschossiger Badanbau
(LP Nr. 1),
eingeschossige Hofüberdachung mit Pultdach (LP Nr. 2),
zweigeschossiger Schuppen mit Satteldach (LP Nr. 4)
grenzständige Garage mit Pultdach (LP Nr. 3)

Baujahr und Entstehung:

ca. 1930er Jahre,
Hofüberdachung schätzungsweise 1980er Jahre

Modernisierungen

ca. 1980er Jahre (Schätzung):
Erneuerung der Dacheindeckung über Wohnhaus

2017: Erneuerung von Fensterelementen und Haustüre,
überwiegende Erneuerung von Leitungssystemen
Heizung, Sanitär und Elektro,
Erneuerung von Schalter-, Steckdosen,
Einbauleuchten, Elektrozähler,

Erneuerung der Sanitärräume,
Erneuerung von Böden, Abhangdecken, und
Aufbereitung der Holztreppläufe und
Dielenböden,
Erneuerung der Heizungsanlage und der
Heizkörper,
(Erneuerung der Hofüberdachung)

Energieausweis: Aufgrund des Gebäudeenergiegesetz (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz, die auch bei bestehenden Gebäuden bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.
Ein gültiger Energieausweis, der bei Veräußerung oder Neuvermietung vorzulegen ist, wurde nicht zur Verfügung gestellt.

Ein Energieausweis vom 28.11.2016 auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ist aufgrund des Austauschs der Heizungsanlage sowie des Fensteraustauschs nicht mehr aktuell.

Barrierefreiheit: Das Gebäude ebenso wie die baulichen Außenanlagen sind nicht barrierefrei i.S. der DIN 18040 einzustufen.

Aufteilung des Wohnhauses:

Nachfolgend ist die Gebäudeaufteilung in den Grundzügen wiedergegeben:

Kellergeschoss: Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, 1 Kellerraum,
2 Waschräume, 1 Heizungs- und Hausanschlussraum

Erdgeschoss: seitlicher Hauszugang,
Flur mit Treppe zum Keller- und Obergeschoss, WC,
2 Zimmer, Küche mit Zugang zum Hof

Obergeschoss: Flur mit Treppe zum Erd- und Dachgeschoss, WC, Duschbad,
2 Zimmer, Balkon

Dachgeschoss: 1 Speicherraum



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

Erdgeschoss:		48,1 m ²
<u>Obergeschoss:</u>		<u>41,4 m²</u>
Wohnfläche gesamt	rd.	89,5 m ²

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

Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:		39,8 m ²
<u>Dachgeschoss:</u>		<u>42,5 m²</u>
gesamt	rd.	82,3 m ²

Überdachter Hof (Lageplan Nr. 2):

Erdgeschoss:		35,9 m ²
--------------	--	---------------------

Garage (Lageplan Nr. 3):

Garage:		18,5 m ²
---------	--	---------------------

Schuppen (Lageplan Nr. 4):

Erdgeschoss:		43,9 m ²
<u>Obergeschoss:</u>		<u>23,4 m²</u>
gesamt	rd.	67,3 m ²

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

Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:		58,0 m ²
Erdgeschoss:		63,3 m ²
Obergeschoss:		58,0 m ²
<u>Dachgeschoss:</u>		<u>58,0 m²</u>
gesamt	rd.	237,3 m ²

Überdachter Hof (Lageplan Nr. 2):

Erdgeschoss:		37,5 m ²
--------------	--	---------------------

Garage (Lageplan Nr. 3):

Garage:		21,9 m ²
---------	--	---------------------

Schuppen (Lageplan Nr. 4):

Erdgeschoss:		55,8 m ²
<u>Obergeschoss:</u>		<u>31,9 m²</u>
gesamt	rd.	87,7 m ²



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

Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

3.3 Baubeschreibung

3.3.1 Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: unbekannt

Sohle: unbekannt

Kelleraußenwände: Massivmauerwerk

Kellerinnenwände: Massivmauerwerk

Kellerdecken: Stahlbeton / Kappendecken

Kellertreppen: einfache Betontreppe ohne Belag

Kellerfenster: Stahlkellerfenster mit Einfachverglasung und Lochblechflügel,

Kellerlichtschächte: -

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände: Massivmauerwerk, soweit ersichtlich als Ziegelmauerwerk

Fassade: Ziegelmauerwerk, baujahrestypisch ungedämmt

Innenwände: überwiegend Massivmauerwerk, vereinzelt Leichtbauweise

Sohle: unbekannt, Betonsohle wird unterstellt

Geschossdecken: Holzbalkendecken



Treppen:	EG – DG:	baujahrestypische Holztreppläufe
Dachkonstruktion:		Steildächer in Holzkonstruktion, Flachdach über Anbau in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:		Betondachsteine im Steildachbereich, bituminöse Abdichtung im Flachdachbereich mit opakem Lichtausschnitt aus Doppelstegplatten
Dachrinnen und Fallrohre:		in Zinkausführung
Schornstein:		Ziegelmauerwerk mit LAS Rohreinzug
Eingangstüre:		Hauseingangselement aus Kunststoff mit einflügeliger, Drehtüre mit Lichtausschnitt
Fenster:		Kunststofffenster mit Zweifachverglasung, überwiegend mit Kunststoffrollläden (Minirollladenkasten)
Fußbodenaufbauten:	KG:	Estrich
	EG:	tlw. Estrich, tlw. Holzbalkenkonstruktion
	OG:	tlw. Estrich, überw. Holzbalkenkonstruktion
	DG:	Holzbalkenkonstruktion
Bodenbeläge Nassräume:		Fliesen, tlw. Holzdielen
Sonstige Bodenbeläge:	KG:	Estrichoberfläche
	EG – DG:	Fliesen, Holzdielen
Innenwandgestaltung Nassräume:		tlw. Wandfliesen, überwiegend Glattputz mit Anstrich
Innenwandgestaltung:	Wohngeschosse:	überwiegend Glattputz mit Anstrich, KG / DG: verputzt, tlw. verschlämmt
Deckengestaltung:	KG:	Rohdecke mit Anstrich
	EG / OG:	Gipskartonabhangdecke mit Anstrich
	DG:	-
Fensterbänke:	Innen:	Natursteinbänke (Jura)
	Außen:	Natursteinbänke (Granit)
Innentüren:		baujahrestypische Holztüren als Füllungselemente, vereinzelt einfache glatte Türblätter

Technische Ausstattung:

- Wasserinstallation: Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
- Haustechnik: erdverlegter Gasanschluss,
zentrale Gasheizungsanlage mit Brennwerttechnik,
Hersteller Brötje mit Warmwasserbereitung,
BJ 2016
- Elektroinstallation: erdverlegter Hausanschluss,
Sicherungskasten mit 1 Zähler, zeitgemäße Sicherungen,
Steckdosen und Schalter in durchschnittlicher Anzahl und
Ausstattung in Unterputzausführung,
im Kellergeschoss in baujahrestypischer Aufputzausführung
Decken- und Wandbrennstellen,
Deckeneinbauleuchten,
Antennenempfang über Satellitenanschluss,
Klingel,
Außenbeleuchtung
- Telekommunikation: erdverlegter Glasfaser-Hausanschluss
- Abwasseranlage: Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche
Kanalisation
- Sanitäre Einrichtung: Küche (EG): Spülenanschluss
WC (EG): wandhängendes WC mit
Unterputzspülkasten,
Porzellan-Waschtisch
Bad (OG): 2 bodengleich geflieste Duschplätze,
2 Porzellanwaschtische
WC (OG): wandhängendes WC mit
Unterputzspülkasten,
Porzellan-Waschtisch
KG: 6 Waschmaschinenanschlüsse
Stahlausgussbecken, Zapfstelle
- Besondere Bauteile:
- Vordach in Holzkonstruktion mit Bitumenabdichtung
 - Balkon mit Mauerwerksbrüstung, Fliesenbelag und Vordach
in Stahlkonstruktion mit opaker Acryleindeckung
 - Schleppdachgaube
 - Hofüberdachung (LP Nr. 2) in Holzkonstruktion mit opaker
Lichtplatteneindeckung, seitlichen
Massivmauerwerkswänden mit Oberlichtern und
Fliesenbodenbelag

Lichte Raumhöhen: KG: ca. 1,95 m,
 EG / OG: ca. 2,45 m
 DG: ca. 0,3 m Drempelhöhe,
 ca. 1,90 m (Binderhöhe) / 3,35 m Firsthöhe

3.3.2 Garage (Lageplan Nr. 3):

(gemäß äußerer Inaugenscheinnahme)

Außenwände: Massivmauerwerk, soweit ersichtlich als Ziegelmauerwerk

Fassade: Ziegelmauerwerk

Gründung, Fundamente: unbekannt

Sohle: unbekannt

Außenwände / Fassade: Ziegelmauerwerk

Dachkonstruktion: unbekannt, Holzkonstruktion wird unterstellt

Dacheindeckung: Wellfaserzementplatten (vermutlich asbesthaltig)

Rinnen / Fallrohre: in Zinkausführung

Nebeneingangstüre: Stahltüre

Tor: Stahl-Schwingtor

Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung

Fußbodenaufbau /
Bodenbelag: unbekannt

Innenwandgestaltung: unbekannt

Deckenbekleidung: unbekannt

Technische Ausstattung: unbekannt

Lichte Raumhöhen: unbekannt

3.3.3 Schuppen (Lageplan Nr. 4):

Gründung, Fundamente:	unbekannt
Außenwände / Fassade:	überwiegend monolithisches Ziegelmauerwerk
Innenwände:	überwiegend Massivmauerwerk
Sohle:	soweit ersichtlich als Magerbetonsohle
Geschossdecken:	Betonkappendecke
Treppe:	einfache, geradläufige Holztreppe
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Tonziegeleindeckung
Rinnen / Fallrohre:	in Zinkausführung
Außentüren:	einfache Holztüren
Fenster:	Holz- tlw. Stahlfenster mit Einfachverglasung
Fußbodenaufbau / Bodenbelag:	überwiegend Magerbetonoberfläche
Innenwandgestaltung:	tlw. verputzt, tlw. Rohmauerwerk
Deckenbekleidung:	tlw. Rohdecken, tlw. Heraklithbekleidung / Dach ohne Bekleidung
<u>Technische Ausstattung:</u>	
Sanitäre Einrichtung:	-
Elektroinstallation:	nicht wertrelevant
<u>Lichte Raumhöhen:</u>	
	EG: 2,25 m
	DG: Drenpelhöhe ca. 90 cm, Firsthöhe ca. 2,90 m

3.4 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag vorgefunden:

- Ver- und Entsorgungsanschlüsse
- Entwässerungsleitungen
- asphaltierte Einfahrtsbefestigung

3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Restfertigstellungsbedarf

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

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

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

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

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

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

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

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

Wohnhaus LP Nr. 1:

- baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden an Kellerwänden und Schäden an Innenputz
- Korrosion an freiliegender Deckenbewehrung, und Stahldeckenträger (soweit ersichtlich)
- Restfertigstellungsbedarf an Wanddurchbrüchen im Rahmen von Installationsarbeiten
- fehlendes Kellerfenster
- Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich der erdgeschossigen Innenwände (Küche, Bad, Flur)

- Undichtigkeiten an Dacheindeckung / Lichtplattenanschluss über WC (Erdgeschoss) unfachgerecht ausgeführte Flachdachabdichtung
- beschädigte Innentüre
- Versottungserscheinungen am Schornstein
- Restfertigstellungsbedarf an Fußbodensockelleisten
- schadhafte Bitumeneindeckung über Vordach
- schadhafte Dachgaubeneindeckung und Gaubenwandbekleidungen
- baujahrestypisch ausgeführte Gebäudetrennwand mit einfachem Schallschutz gegenüber Nachbargebäude
- Restfertigstellungsbedarf an Rohrabkantung der hofseitigen Schmutzwasserfallrohre
- diverse Risschäden an Mauerwerk sowie Risschäden an Fliesenbelag im Hofbereich
- unzureichend Schlagregendichtigkeit der Eindeckung über Hof sowie Schäden an seitlicher Verglasung
- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Unterhaltungsrückstau

Garage LP Nr. 3

(der Innenraum der Garage war nicht zugänglich und einsichtig):

- wirtschaftliche Überalterung (abgängiges Gebäude) aufgrund von Abnutzung und Instandhaltungsrückstau
- unfachgerechte ausgeführte Dacheindeckung, Dachanschlüsse und Dachrinnenanschluss
- feuchte Außenwände und Mauerwerk mit Fugbedarf

Schuppen LP Nr. 4:

- wirtschaftliche Überalterung (abgängiges Gebäude) aufgrund von Abnutzung und Instandhaltungsrückstau
- insgesamt erhebliche Feuchtigkeitsschäden an Mauerwerk und Fensterelementen sowie an Holzbekleidungen
- schadhaftes Dachfenster
- Schäden an Dacheindeckung im Schleppdachbereich sowie an Dachrinne
- Schäden an Betonsohle

Außenanlagen:

- verwilderte Grünanlagen / Pflegerückstau
- Unterhaltungsstau / Instandsetzungsbedarf

sowie insgesamt:

Entsorgungsbedarf von Hausrat, Bauschutt und Sperrmüll (Schuppens; Außenanlagen)



3.6 Zubehör

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

Die Einbauküche ist gemäß hiesiger allgemeiner Verkehrsanschauung nicht als Zubehör einzustufen. Weiteres wertrelevante Zubehör wurde nicht vorgefunden.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre sowie für Einzelgaragen 60 Jahre.

In Anlehnung hieran wird für das Schuppengebäude die Gesamtnutzungsdauer sachverständig ebenso mit 60 Jahren geschätzt.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts, können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Diese werden für das Wohnhaus in Anlehnung an die Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV) wie folgt berücksichtigt:

Wohnhaus LP Nr. 1	Modernisierungspunkte		Bemerkung
	max. Punkte	tats. Punkte	
Modernisierungselemente			
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	2	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,25	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	9,25	
Summe gerundet	20	gerundet 9	

Gemäß dieser Punktzahl beträgt die im Bewertungsmodell anzusetzende Restnutzungsdauer 35 Jahre. Es wird demnach ein mittlerer Modernisierungsgrad festgestellt.

Die Garage (LP Nr. 3) und der Schuppen (LP Nr. 4) sind mangels Modernisierungen bzw. aufgrund des Sanierungsumfanges als abgängig zu bewerten. Eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer kann sowohl aufgrund des Alters als auch aufgrund des schadensträchtigen Zustands nicht mehr angesetzt werden.

Da die Hofüberdachung (LP Nr. 2) einerseits nicht genehmigungsfähig ist und andererseits in Abhängigkeit zum Schuppen (LP Nr. 4) steht, ist auch hierfür eine Freilegung anzunehmen.

4 Allgemeinbeurteilung

Lage: Die Wohnsituation des Bewertungsobjekts ist insgesamt als mittlere, Ortslage in einem überwiegend wohnbaulich genutzten Gebiet mit durchschnittlicher Umgebungsbebauung einzustufen.
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.
Die Entfernung zu Versorgungseinrichtungen ebenso wie die Verkehrsinfrastruktursituation im individuellen aber auch im öffentlichen Personennahverkehr sind als durchschnittlich zu werten.

Grundstück: Die Hanglage des Grundstücks stellt aufgrund fehlender Barrierefreiheit sowie erhöhter Instandhaltungs- und Pflegeaufwendungen einen Nachteil dar.
Zudem wirkt sich der unregelmäßige, schmale Grundstückszuschnitt in Reihenlage ungünstig aus.
Die Ausrichtung zum Sonnenverlauf aufgrund der Süd-Ostausrichtung der Gartenlage ist als durchschnittlich zu werten.

Gebäude: Das **Wohnhaus** ist in einer, für das Baujahr einfachen, massiven Bauweise und Architektur ausgeführt
Die Gebäudegrundrisse und Raumaufteilungen sind kleinteilig gestaltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße und zweckmäßige Wohnnutzung.
Das Gebäude ist durchschnittlich modernisiert.
Der Ausstattungsstandard ist als einfach zu bewerten.
Die Raumhöhen in den Wohngeschossen sind noch durchschnittlich ausgeführt, dagegen weist das Kellergeschoss geringe Kopfhöhen auf.
Das Kellergeschoss sowie das nicht ausgebaute Dachgeschoss befinden sich in einem baujahresentsprechenden Zustand.

Die **Garage** (LP Nr. 3) – sowie das **Schuppengebäude** (LP Nr. 4) sind in einfacher, baujahrestypischer Bauweise erstellt worden.

Umfangreiche Schäden infolge von Instandhaltungsstau sowie unterlassene Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen wirken sich nachteilig aus.

Unter Berücksichtigung der Überalterung und des Zustands der vorhandenen Bausubstanz ist davon auszugehen, dass ein wirtschaftlich denkender Erwerber künftig eine Freilegung in Betracht ziehen würde.

Aufgrund der formellen und materiellen Illegalität der Hofüberdachung (LP Nr. 2) ist auch diese freilegungsbedürftig zu bewerten, zumal ein baulicher Zusammenhang mit dem Schuppen besteht.

Außenanlage:

Die Außenanlagen sind einfach gestaltet. Es besteht ein vernachlässigter Unterhaltungszustand mit deutlichem Pflegerückstau und Instandsetzungsbedarf.

Vermietbarkeit:

Nach Beseitigung bestehender Mängel ist eine Vermietung grundsätzlich möglich. Eine Nutzung als Monteursunterkunft würde eine baurechtliche Genehmigung erfordern.

Für das vorliegende Objekt ist vorrangig eine künftige Eigennutzung als Einfamilienhaus zu erwarten.

Verwertbarkeit:

Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt. Das Verwertungsrisiko wird noch als durchschnittlich eingeschätzt.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

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

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

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



Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten

(§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

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

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

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

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

Demnach ist das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren auszuschließen. Allerdings wird es als zusätzliches Bewertungsverfahren, als informatorische Ergänzung zum Sachwert, in den Bewertungsgang herangezogen.

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

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

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Erschließungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und -tiefe sowie der Bodenbeschaffenheit, bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden zum Stichtag vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Heinsberg
Postleitzahl	52525
Gemarkungsname	Oberbruch
Gemarkungsnummer	4593
Ortsteil	Oberbruch, Grebben, Hülhoven, Eschweiler
Bodenrichtwertnummer	16015
Bodenrichtwert	220 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

Gartenland ist am Stichtag gemäß dem Grundstücksmarktbericht 2025 mit 10 % - 15 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauland festgestellt gewesen.

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

Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt im Bereich des baureifen Landes z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag ist keine signifikante Marktentwicklung zu verzeichnen.

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

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist inmitten einer großflächigen, unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes aufgrund der Hanglage abweicht.

Es wird ein diesbezüglicher Abschlag in Höhe von 5 % angesetzt

Grundstückstiefe / -größe

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine Übertiefe die durch eine Zonierung des Grundstücks entsprechend der Mosaiktheorie, d.h. eine fiktive Grundstücksteilung in baureifes Land mit Flächen bis 35 m Tiefe (rd. 347 m²) und darüber hinaus als Gartenland / Hinterland I (37 m²), in der Bewertung Berücksichtigung findet.

Das Gartenland wird in Anlehnung an die Ausführungen des Grundstücksmarktberichtes aufgrund der Größe im oberen Segment mit 15 % des Baulandwertes angesetzt.

Ausnutzung

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

Zuschnitt

Aufgrund des unregelmäßigen Grundstückszuschnitts ist eine Anpassung gegenüber dem rechteckigen Richtwertgrundstück anzubringen die mit - 3 % sachverständig geschätzt wird.

Erschließungsbeitragssituation

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

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

5.3 Bodenwert

Gemarkung	Flur:	Flurstück:	Grundstücksgröße:	
Oberbruch	3	166		384 m ²
davon	Teilfläche 1:	notwendiges Bauland	ca.	347 m ²
	Teilfläche 2:	Hinterland I / Gartenland	ca.	37 m ²
Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:			347 m ²	
Bodenrichtwert				220,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung			0%	0,00 €/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)				220,00 €/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>				220,00 €/m ²
Wertanpassung für Lage			-5%	-11,00 €/m ²
Wertanpassung für Größe			0%	0,00 €/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung			0%	0,00 €/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt			-3%	-6,60 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :				202,40 €/m ²
Bodenwert der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei				
			347 m ² *	202,40 €/m ² =
				70.233 €
rund				70.200 €
Bodenwert der Teilfläche 2 (Hinterland I, Gartenland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei				
			37 m ² *	33,00 €/m ²
				1.221 €
rund				1.200 €
Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet				71.400 €

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Gebäudedaten	Wohnhaus Lageplan Nr. 1	Hofüberdachung Lageplan Nr. 2	Schuppen Lageplan Nr. 4	Garage Lageplan Nr. 3
Gebäudetyp:	Doppelhaushälfte, 2 Vollgeschosse, unterkellert, nicht ausgebautes Dachgeschoss	1- geschossig	2- geschossig	1- geschossig nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß ImmoWertV, Anl. 4, objektspezifisch	Typ 2.12 zu ca. 98 % Typ 2.23 zu ca. 2 %		Typ 16.1	Typ 14.1
Stichtag, Jahr	2025	2025	2025	2025
Baujahr, ca.	ca 1930	ca 1980	ca 1930	ca 1930
Tatsächliches Alter zum Stichtag	95 Jahre	45 Jahre	95 Jahre	95 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre	30 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV, Anlage 2	35 Jahre	0 Jahre	0 Jahre	0 Jahre
im Mittel rd.				
somit:				
kalkulatorische Verjüngung: theoretisches Alter: theoretisches Baujahr				
Wohnfläche (WF)	89 m ²			
Nutzfläche (NF)				
i.S. von Zubehörflächen	ca. 82 m ²	ca. 36 m ²	ca. 67 m ²	ca. 19 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 237 m ²	ca. 38 m ²	ca. 88 m ²	ca. 22 m ²
Anzahl der Wohnungen insg.	1			
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-			
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-			1
Ausbauverhältnis:				
(m ² BGF / m ² Wohn- bzw . Nutzf.)	2,66			1,16
(m ² Wohn- bzw . Nutzf. / m ² BGF)	0,38			0,86

5.5 Sachwertverfahren

5.5.1 Allgemeines

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

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

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

5.5.2 vorläufiger Sachwert

Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
Doppelhaushälfte
Typ 2.12 zu 98 %
Typ 2.23 zu 2 %
- Baujahr (theoretisch): 1980
- Bruttogrundfläche: 237 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17%
Neben- und Regiekosten: 633 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,34
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand IV / 2024 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,847
- Regionalfaktor: 1,0
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
237 m² * 633 €/m² * 1,847 * 1,0 = rd. 277.090, - €



- Herstellungskosten für besondere Bauteile,
zum Wertermittlungsstichtag (soweit wertrelevant),
einschl. Neben- und Regiekosten
für Balkon, Vordach und Schleppdachgaube, pauschal rd. 16.000, - €

- durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert
zum Wertermittlungsstichtag rd. 293.090, -€

- Alterswertminderung, linear
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Theoretisches Alter: 45 Jahre
Restnutzungsdauer (RNW) rd. 35 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $35 / 80 = 0,4375$

- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $293.090,- € * 0,4375 =$ rd. 128.227 - €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) rd. 128.200, -€

5.5.3 Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend
Grundstücksmarktbericht 2025,

pauschal 8 % von 128.200, - € rd. **10.300, - €**

5.5.4 Vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	128.200,00 €	61,4%
Außenanlagen gem. Modellparameter		10.300,00 €	4,9%
Bodenwert		70.200,00 €	33,6%
Vorläufiger Sachwert		208.700,00 €	100,0%

5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung

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

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

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat für Reihenhäuser und Doppelhaushälften prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwertes ausgewiesen.

Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 200.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,09 und bei einem vorläufigen Sachwert von 225.000,- € der Sachwertfaktor mit 1,05 angegeben.

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

Es wurden bei den Auswertungen 182 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berechnungszeitraum 2024 mit folgenden Eigenschaften zu Grunde gelegt:

- Bodenwertniveau 95 - 320 €/qm, Mittel 207 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,28
- mittleres Baujahr 1972, Stabw. 28 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 39 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 119 m², Stabw. 27m²
- mittlere BGF 255 m², Stabw. 71 m²
- mittlere Grundstücksfläche 416 m², Stabw. 271 m

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt nicht wesentlich von den angegebenen Spannen ab.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungsstichtag wird ein Sachwertfaktor von 1,06 als angemessen erachtet: 208.700,- € * 1,06 = 221.220,- €

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	gerundet	221.200,- €
---	-----------------	--------------------

5.6 Ertragswertverfahren

5.6.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Er ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Hinweise zur Ermittlung gibt die ImmoWertV (§§ 27-34).

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen. Nachfolgend kommt aus den Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren, (das sogenannte „zweigleisige Ertragswertverfahren“) zur Anwendung.

5.6.2 Mieten

Tatsächliche Erträge

Das Objekt war laut Eigentümerauskunft zum Stichtag gewerblich vermietet.

Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt, so dass die tatsächlichen Miethöhen unbekannt sind.

Marktüblich erzielbare Erträge

Der marktüblich (nachhaltig) erzielbare Rohertrag wird entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2025 auf der Grundlage des zum Stichtag veröffentlichten Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen ermittelt.

Es wird eine Vermietung als Einfamilienhaus unterstellt, da die tatsächliche Nutzung als Monteurszimmer baurechtlich nicht legalisiert ist.

Es wird am Stichtag der aktuelle Mietspiegel der Stadt Heinsberg mit Stand 01.01.2024 zu Grunde gelegt.

Demnach ist die marktüblich erzielbare Miete für das Wertermittlungsobjekt nach Beseitigung der Mängel und Schäden / Reparaturstau wie folgt einzustufen:

Baualterklasse: 1976 - 1989

Zu Grunde gelegtes Baujahr: 1980 (fiktives Baujahr)

Wohnungsgröße: um 80 m² / um 100 m²

Lage: mittlere Wohnlage lt. Definition Mietspiegel



Ausstattungsmerkmale: mit Bad / Dusche, Heizung

Mietpreisspanne (Ausschnitt aus Mietspiegel):

Gruppe III Wohnungen in Gebäuden, die von 1976 bis 1989 bezugsfertig wurden

A	5,40 – 6,40	5,50 - 6,70	5,40 - 6,40	5,50 - 6,70	5,40 – 6,40	5,50 - 6,70	5,30 – 6,40	5,30 - 6,60
B	5,40 – 6,70	5,50 - 6,60	5,40 - 6,70	5,50 – 7,00	5,40 - 6,70	5,40 – 7,00	5,30 - 6,70	5,70 - 6,70

Einfamilienhauszuschlag: + 10% abhängig vom Einzelfall,
hierin ist üblicherweise die Nutzung des Kellers und
des Gartens sowie einer Garage abgegolten.

Unter Berücksichtigung aller mietwertrelevanten Faktoren wie Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit wird nach der Beseitigung der Baumängel und Bauschäden eine marktübliche monatliche Netto-Kaltmiete im mittleren Preissegment festgestellt. Diese beträgt unter Einbeziehung des Einfamilienhauszuschlags 6,70 €/m² und umfasst die Nutzung von Kellerabstellräumen, Hof sowie Garten.

5.6.3 Jahresrohertrag

	Objekt	Wohn- / Nutzfläche (mietwertrelevant) in m ² bzw. Anz. Stpl.	Erträge marktüblich erzielbar (im Mittel) in €/m ²	Rohrertrag je Monat nettokalt	Anteil
A	Wohnhaus LP Nr. 1	89	6,70 €	596,30 €	100,0%
Rohrertrag/Monat gesamt				596,30 €	100,0%
Jahresrohertrag				7.155,60 €	

Hinweis: Diese Mietschätzungen ist nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Sie dient der modellkonformen Ertragswertermittlung.

5.6.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Die Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Bewirtschaftungskosten 2025 entsprechend dem Modellansatz der Anl. 3 ImmoWertV (II. BV) :						
Instandhaltungskosten für Wohnflächen	14,00 €/m ²	*	89	m ²	=	1.246,00 €
Verwaltungskosten für Wohnflächen	359,00 €/St	*	1	St	=	359,00 €
Mietausfallwagnis	7.156 €	*	2,00%		=	143,12 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:	24,43%	des Rohertrags				1.748,12 €
Jahresrohertrag						7.156,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten						-1.748,12 €
Jahresreinertrag						5.407,88 €

5.6.5 vorläufiger Ertragswert

Jahresreinertrag: 5.408,- €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV):

Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt und werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den entsprechenden Reinerträgen von Gutachterausschüssen abgeleitet.

Die Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser werden durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg zum Stichtag mit 1,2 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 und einer Anzahl der Verkaufsfälle von 149 sowie bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 121 +/- 27 m² und einer durchschnittlichen Miete von 6,50 +/- 0,7 €/m² und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren +/- 14 angegeben.

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.275 €/m² +/- 571 €/m².

Der heranzuziehende, objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist ein auf seine Eignung geprüfter und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasster Liegenschaftszinssatz.

Nach der Gewichtung der Risikofaktoren wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Restnutzungsdauer des Objekts, wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,3 % als marktgerecht erachtet.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern und mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren.

Bodenwertverzinsungsbetrag für die der Bebauung zuzurechnenden Bodenfläche (Bauland, eb-frei und abgabefrei):

$$1,3 \% \quad * \quad 70.200,- \text{ €} \quad = \quad - \quad \underline{\underline{913,- \text{ €}}}$$

Reinertrag der baulichen Anlagen	rd.	4.495,- €
----------------------------------	-----	-----------



Der Vervielfältiger (V) bzw. Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV beträgt 27,98 bei 35 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer (RND) und einem Zinssatz von 1,3 %:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n \cdot (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + \frac{p}{100}$$

mit p = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer

Objekt	n: RND in Jahre	V Vervielfältiger	Gebäudeertrag	Prozentanteil	Ertragsanteil
A Wohnnutzung (LPNr. 1)	35	27,98	4.495,00 €	100,0%	125.770 €
				100,0%	
Gebäudeertragsanteil					125.770 €
zuzüglich dem rentierlichen Bodenwert					70.200 €
Vorläufiger Ertragswert					195.970 €

5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert **gerundet 196.000, - €**

5.7 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

5.7.1 Gegenüberstellung der vorläufigen Verfahrenswerte

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	221.200,00 €
vorläufiger Ertragswert	196.000,00 €
<hr/>	
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Sachwert / vorläufiger Ertragswert	1,13
Verhältnis vorläufiger Ertragswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,89

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten. Der zur Veranschaulichung des wirtschaftlichen Handelns ermittelte Ertragswert weist auf die Unwirtschaftlichkeit des Objekts hin.

Ausgangswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 221.200,- €

5.8 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

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

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

5.8.1 Berücksichtigung des Hinterlandanteils

Bodenwert Teilfläche 2, Gartenland / Hinterland I gem. Pkt. 5.3 **rd. + 1.200,- €**

5.8.2 Berücksichtigung von Baumängeln, Bauschäden und Instandsetzungsbedarf

Es liegen soweit äußerlich ersichtlich, Mängel, Schäden, Restfertigstellungs- und Instandsetzungsbedarf (sh. Pkt. 3.5) vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind.

Wertminderung einschl. Neben- und Regiekosten

für Wohnhaus und Außenanlagen geschätzt **rd. - 16.000,- €**

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Schadensbeseitigungs- und Instandsetzungs- sowie Modernisierungskosten können deutlich von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Der Betrag stellt einen Minderungsbetrag der unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt ist (vgl. Erläuterungen unter Pkt. 3.5).

5.8.3 Wertminderung wegen fehlendem Baurecht

Für nachträglichen, baurechtlichen Legalisierungsaufwand, damit verbundenen Unsicherheiten und eventuellem Ertüchtigungsbedarf gem. den Ausführungen unter Pkt. 2.3.3.8 ist eine Wertminderung anzubringen, die unter Berücksichtigung der Marktlage

sachverständig geschätzt wird mit **rd. - 9.000,- €**

5.8.4 Berücksichtigung von Freilegungs- und Entrümpelungsbedarf

Eine Wertminderung durch den Freilegungsaufwand der abgängigen Gebäude (vgl. Pkt. 2.3.3.8) ist nach Ermittlung des Bruttorauminhalts der abzubrechenden Gebäudeteile nach allgemeinüblichen Werten je m³ hochgerechnet.

In den Kosten sind die Verwertungserlöse bereits einkalkuliert.

Es besteht darüber hinaus im Bereich des Schuppens und der Außenanlagen Entrümpelungsbedarf, den ein verständiger Erwerber wertmindernd in Ansatz bringen würde

Es handelt sich insgesamt um eine grobe überschlägliche Schätzung für die Zwecke der Wertermittlung unter Berücksichtigung der Marktakzeptanz.

Tatsächliche Freilegungskosten können je nach Einzelangebot hiervon abweichen.

Freilegung Schuppen (LP Nr. 4)	26,00 €/m ³	*	88 m ²	*	2,80 m	=	6.406 €
Freilegung Garage (LP Nr. 3)	26,00 €/m ³	*	22 m ²	*	3,00 m	=	1.716 €
Freilegung Hofüberdachung (LP Nr. 2)	16,00 €/m ³	*	38 m ²	*	3,40 m	=	2.067 €
Zuschlag für ev. Schadstoffe					psch		2.000 €
Baustelleneinrichtung, Sicherung, Überwachung					psch		3.000 €
Entrümpelungsbedarf					psch		1.200 €
Freilegungs- und Entrümpelungskosten insgesamt							16.390 €

Der Werteeinfluss aufgrund von Freilegungs- und Entrümpelungsbedarf

wird geschätzt auf **gerundet - 16.400,- €**

5.8.5 Sicherheitsabschlag

Da die Garage zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den Innenraumzustand keine verlässlichen Angaben vorliegen wird unter Berücksichtigung der Freilegung ein geringer Sicherheitsabschlag für ev. Entrümpelungsaufwand oder Schadstoffanfall wertmindernd in Ansatz gebracht.

Ein möglicher Erwerber hat darüber hinaus das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

kalkulatorischer Sicherheitsabschlag von **rd. - 1.000,- €**



5.9 Zusammenstellung der Werte

Somit ergibt sich der Sachwert wie folgt:

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	221.200 €
<hr/>	
Werteinfluss aus 5.8.1 Hinterlandanteil	1.200 €
Werteinfluss aus 5.8.2 Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungsbedarf	-16.000 €
Werteinfluss aus 5.8.3 Fehlendes Baurecht	-9.000 €
Werteinfluss aus 5.8.4 Freilegungs- und Entrümelungsbedarf	-16.400 €
Werteinfluss aus 5.8.5 Sicherheitsabschlag	-1.000 €
<hr/>	
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (ohne Rechte u. Lasten) insgesamt	-41.200 €
Sachwert (ohne Berücksichtigung von Rechten und Belastungen)	180.000 €

6 Ableitung des unbelasteten Verkehrswerts

Ausgangswert ist der v.g. Verfahrenswert in Höhe von gerundet 180.000.- €



6.1 Verkehrswert, unbelastet (für das Zwangsversteigerungsverfahren)

**Der unbelastete Verkehrswert für das mit einer
Doppelhaushälfte mit Garage und Nebengebäuden
bebaute Grundstück,
Ilbertzstraße 41 in 52525 Heinsberg,
Gemarkung Oberbruch, Flur 3, Flurstück 166**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke

jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 10. März 2025 festgestellt mit

180.000, - Euro

in Worten: Einhundertachtzigtausend Euro

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war kein wertrelevantes Zubehör vorhanden bzw. bekannt.

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

7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

7.1 Werteinfluss der Eintragungen im Grundbuch

7.1.1 Grunddienstbarkeit, belastendes Wegerecht

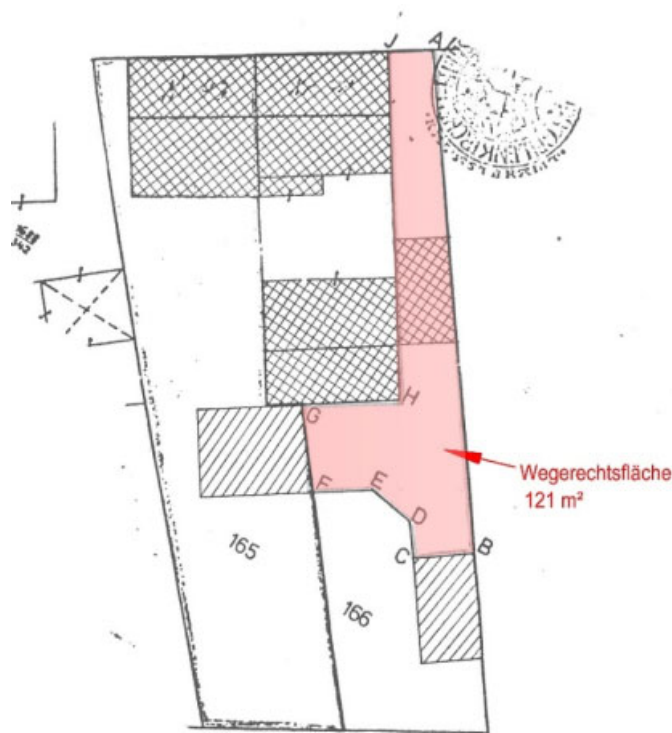
Wegerecht zu Gunsten des Nachbargrundstücks, Flurstück 165

lfd. Nr. 1 der Eintragungen, zu Lasten des Bewertungsgrundstücks lt. Grundbucheintragung:
„Grunddienstbarkeit (Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Oberbruch Flur 3 Flurstück 165 (Blatt 3475 Nr. 1). Bezug Bewilligung vom 07.07.1981 [...] eingetragen am 20.08.1981 [...]“

Bewertungsgrundlage:

Die diesbezügliche Bewilligungsurkunde führt hierzu folgendes aus:

„[...] Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 3 Nr. 165 wird an dem Grundstück Flur 3 Nr. 166 ein Wegerecht dergestalt eingeräumt, daß sie über den Teil des Grundstücks Flur 3 Nr. 166, welcher auf der zu dieser Urkunde hinterlegten Skizze rot umrandet und mit den Buchstaben A-B-C-D-E-F-G-H-J-A bezeichnet ist gehen und fahren, auch mit Kraftfahrzeuge □ dürfen, um auf das Grundstück Flur 3 Nr. 165 zu gelangen.[...]“



Anlage zur Bewilligungsurkunde mit farblichen Anmerkungen

Beurteilung:

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit in Form eines Wegerechts zum Gehen und Fahren. Aufgrund der bestehenden Bebauung durch den Garagenbaukörper (LP Nr. 3) hätte dieses Recht bereits zum Zeitpunkt der Eintragung im Jahr 1981 faktisch nur eingeschränkt ausgeübt werden können.

Die Garage wird ein straßenseitiges Garagentor sowie eine gartenseitige Nebentür verschlossen.

Offensichtlich wurde das Wegerecht nicht ausgeübt, zumal die gartenseitige, hängige Wegerechtsfläche als reine Rasen und Beetfläche ausgebildet ist.

Zudem weist sie einen Höhenunterschied von etwa 1,5 Metern zur Straßenfläche auf, wodurch sie für eine Befahrung ungeeignet ist.

Darüber hinaus existiert das Nachbargebäude, das über das Wegerecht erreichbar war, am Stichtag nicht mehr.

Obwohl der Berechtigte das Wegerecht offenbar nicht ausübt und dieses möglicherweise – gemäß § 1028 BGB verjährt sein könnte, kann eine Löschung der Eintragung im Grundbuch ohne das Einverständnis des Berechtigten, einem öffentlichen Nachweis oder durch eine Klärung in einem Rechtsstreit nicht erfolgen.

Insofern wird im Berechnungsgang - vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung, welche die Sachverständige nicht erbringen kann - von einem Fortbestand einer möglichen Ausübung des Rechts unterstellt.

Sofern dieses Recht löschar wäre, wäre der Verkehrswert entsprechend zu modifizieren.

Beurteilung:

Die Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks wäre für den jeweiligen Eigentümer aufgrund der Rechtsausübung des v.g. Wegerechts stark eingeschränkt.

Das Wegerecht verläuft von der Straßenseite bis zu zwei Dritteln der Grundstückstiefe, teils seitlich, teils querend (vgl. Bewilligungsskizze). Nach überschläglicher Flächenermittlung mittels CAD nimmt es ca. 121 m² der insgesamt 384 m² großen Grundstücksfläche ein, was rund 32 % entspricht.

Die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks wird durch das Wegerecht beeinträchtigt, da – unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung – davon auszugehen ist, dass eine tiefere Bebauung des Bewertungsgrundstücks als die derzeitige grundsätzlich möglich wäre.

Darüber hinaus durchschneidet das Wegerecht den rückwärtigen Bereich des Grundstücks, wodurch eine uneingeschränkte private Gartennutzung nicht gegeben ist.

Insofern liegt bei Ausübung des Wegerechts aufgrund dieser Nachteile eine erhebliche Belastung vor.

Der wirtschaftliche Nachteil wird sachverständig in Anlehnung an die Fachliteratur (Kröll-Hausmann, 4. Aufl., S. 194) mit 35 % des unbelasteten Bodenwerts des betroffenen Grundstücks geschätzt:

$$71.400,- \text{ €} * 35 \% = - 24.990,- \text{ €}$$

Eine zusätzliche Marktanpassung (Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse) ist nicht anzubringen.

Der Einfluss der Grunddienstbarkeit (Wegerecht)

auf den Verkehrswert wird geschätzt mit

rd. - 25.000,- €

7.2 Zusammenstellung der Ergebnisse

Verkehrswert, unbelastet	180.000 €
<hr/>	
Werteinfluss aus Rechten und Belastungen:	
Grundbuch Abt. II, lfd. Nr. 1	
Grunddienstbarkeit, Wegerecht	-25.000 €
Verkehrswert, belastet	155.000 €

7.3 Verkehrswert, belastet

**Der Verkehrswert für das mit einer
Doppelhaushälfte mit Garage und Nebengebäuden
bebaute Grundstück,
Ilbertzstraße 41 in 52525 Heinsberg,
Gemarkung Oberbruch, Flur 3, Flurstück 166**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem
Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke
mit Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

zum Wertermittlungsstichtag, dem 10. März 2025 festgestellt mit

155.000, - Euro

in Worten: Einhundertfünfundfünfzigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 1.740 €/m² Wohnfläche, im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen aus Verkäufen der Jahre 2022-2024 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 1.820 €/m² Wohnfläche mit Unterkellerung der Baujahre 1950 - 1974)

Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten incl. Deckblatt und 27 Anlagenseiten.

Es wurde in 5 Ausfertigungen zuzüglich eines personenbezogenen Annexes und einer PDF-Version für das Gericht im Zwangsversteigungsverfahren erstellt.

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

Heinsberg, den 28. März 2025



Dipl. Ing. A. Fell



8 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung, (www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Ralf Kröll / Andrea Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Simon: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Aufl.
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 80. Aufl. 2021
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraumieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 /<https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW: www.flussgebiete.nrw.de, www.uvo.nrw.de
- Geodatenportal Webgis Erfrtverband: www.erftverband.de/webgis-erftverband/ „Datenlizenz Deutschland – Erfrtverband – Version 2.0“
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

9 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl.I.S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2023
- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung** – II.BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. L S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum MF-G,** gif Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V. mit Stand vom 01.05.2012
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 in der zurzeit gültigen Fassung und
GEG 2024 (Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung) vom 16.10.2023 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2025**

10 Anlagen

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

