

Kontakt:

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

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

info@dammers-immobilienbewertung.de

www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienwohnhaus und Garage
bebaute Grundstück
in 52525 Heinsberg-Aphoven, Am Aphover Steg 38

Jülich, den 19.01.2026

Aktenzeichen des Auftraggebers
90 K 15/25

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-643



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 06.01.2026
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
489.000,00 EUR

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	2
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	5
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	8
4	rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	14
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
5.2	Einfamilienwohnhaus	14
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	14
5.2.2	Gebäudekonstruktion	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
5.2.5	Raumausstattungen	17
5.3	Garage	18
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.2	Bodenwertermittlung	20
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	20
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	20
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	21
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	22
6.3	Sachwertermittlung	23
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021.....	23
6.3.2	Sachwertberechnung	24
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	25
6.4	Ertragswertermittlung	29
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	29
6.4.2	Ertragswertberechnung	30
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
6.5	Zubehör.....	33
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	34
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	35
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	37
9	Verzeichnis der Anlagen.....	38

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichts Heinsberg zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher ist/ sind die in Abteilung II des Grundbuches des Bewertungsgrundstücks ggf. eingetragene(n) Belastung(en) nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52).

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

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

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Heinsberg vom 29.09.2025, eingegangen am 08.10.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	06.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	06.01.2026 in der Zeit von 14:49 bis 16:12 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer, eine Vertreterin des Gläubigers, der Betreuer des Eigentümers sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber bzw. Grundbuchamt Amtsgericht Heinsberg),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Sozialamt Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Schul-, Kultur- und Sportamt Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zur Verfügbarkeit einer Bauakte bzw. Einsicht in die Bauakte (Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (www.bauleitplanung.nrw/karte bzw. www.o-sp.de/heinsberg ggf. ergänzend Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung Stadt Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.die-versicherer.de),
- eine Übersichts- und eine Regionalkarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der Mietspiegel für das Stadtgebiet Heinsberg,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem freistehenden, eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage bebautes Grundstück. Es liegt in einem Neubaugebiet aus 1999 im Stadtteil Aphoven des Stadtgebietes von Heinsberg. Die Grundstücksfläche beträgt 641 m² bei einer Tiefe von 37 m.

Die baulichen Anlagen wurden 2000 in massiver Bauweise errichtet. Das Wohnhaus verfügt über vier Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Gäste-WC, Badezimmer, Wintergarten, Terrasse und Balkon mit einer Wohnfläche von rund 169 m².

Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als mittel, in Teilen auch als gehoben zu klassifizieren. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht dem Standard des Baujahrs. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut.

Es besteht Bauschäden und -mängel in geringem Umfang.

Objektadresse:

52525 Heinsberg-Aphoven, Am Aphover Steg 38

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Aphoven, Blatt 522, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Aphoven, Flur 1, Flurstück 213
(641 m² Grundstücksfläche)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Heinsberg
Schafhausener Straße 47
52525 Heinsberg

Eigentümer/ Bewohner:

anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Heinsberg-Aphoven
Kaufkraftindex:	93,4 (2025, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,9 % (November 2025) zum Vergleich NRW: 7,6 % Deutschland: 6,1 %

Der Kreis Heinsberg ist mit der in die Niederlande hineinragenden Gemeinde Selfkant der westlichste Landkreis Deutschlands. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch mittelgroße Städte geprägt. Die beiden größten Städte sind Erkelenz (rund 45.314 Einwohner Stand 31.12.2024) und Heinsberg (rund 43.163 Einwohner Stand 31.12.2024). Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 20.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst.

Die Kreisstadt Heinsberg liegt geografisch günstig im deutsch-niederländisch-belgischen Grenzgebiet etwa auf der Mitte der Achsen Aachen-Mönchengladbach und verfügt über 43.163 Einwohner (Stand 01.01.2024). Das Stadtgebiet teilt sich in 18 Stadtteile bei einer Gesamtfläche von 92 km² auf. Heinsberg ist verkehrsgünstig zwischen den Städten Düsseldorf, Köln, Maastricht, Lüttich, Antwerpen und Eindhoven gelegen. Eine gute Infrastruktur mit allen Geschäften zur Deckung des täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarfs, einer umfassenden medizinischen Versorgung einschließlich Krankenhaus und Bildungsmöglichkeiten in allen Schulformen zeichnen sie aus. Wirtschaftlich ist Heinsberg von mittelständischen Unternehmen der Branchen Landwirtschaft, Handel und Dienstleistungen sowie Textil- und Bekleidungsindustrie, die sich in den Gewerbegebieten angesiedelt haben, geprägt.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlich der Stadt Heinsberg gelegen Stadtteil Aphoven. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Heinsberg.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 290 m entfernt. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 6,2 km entfernten Autobahnzubringer Heinsberg. Die nächste Bundesstraße (B221) ist ca. 3,5 km entfernt.

Die Straße „Am Aphover Steg“, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße (Sackgasse) mit Pflasterdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

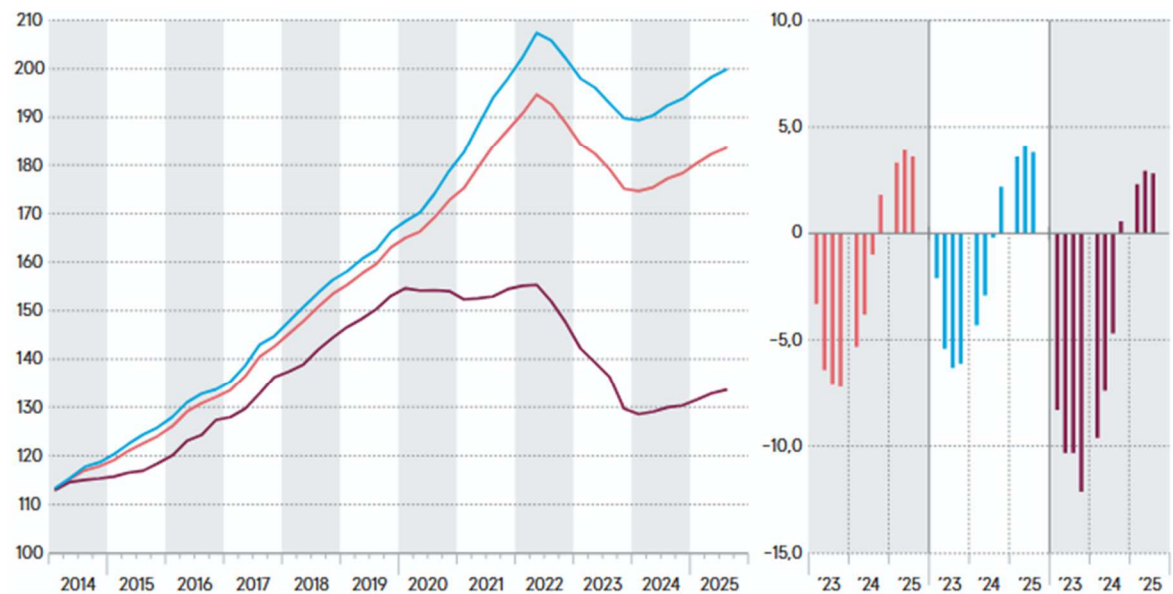
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahr 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.620 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. + 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 665,3 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 21,1 % gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2024 wurden insgesamt 716 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 817 Kauffällen um 12,4 % gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 309 auf Vorjahresniveau (313 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 10,4 % auf rd. 37,1 Millionen Euro. Es wurden 20 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 7 Kauffällen bei einem Umsatzplus von 263,2 % auf 30,8 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 18,1 % auf 241 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 35,0 auf 44,8 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahr 2024 wurden insgesamt 1.488 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9,1 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.410 Kauffälle, der Umsatz 390,0 Millionen Euro, was einem Umsatzplus um 45,0 Millionen Euro entspricht. 78 Mehrfamilienhäuser wurden 2024 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 43,0 Millionen Euro, was sowohl anzahl- als auch umsatzmäßig dem Vorjahr entspricht.
- Wohnungs-/Teileigentum
2024 wechselten 354 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 56,1 Millionen Euro um 6,6 Millionen Euro (+13,1 %) über dem des Vorjahres.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q3.2025

Im dritten Quartal 2025 setzte sich die Stabilisierung am deutschen Immobilienmarkt fort. Der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 3,6 % gegenüber dem Vorjahresquartal und erreichte 182,4 Punkte. Gegenüber dem zum zweiten Quartal 2025 betrug das Plus 0,7 %. Die Preise von Wohnimmobilien legten im Jahresvergleich um 3,8 % zu. Gegenüber dem direkten Vorquartal erhöhte sich der Index um 0,8 %. Die Preise für Mehrfamilienhäuser legten mit + 5,2 % auf Jahressicht erneut kräftiger zu als die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum (+ 2,4 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnsegment nahmen im selben Zeitraum um 3,7 % zu, während die Renditen, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, um 1,4 % zurückgingen. Auch die Gewerbeimmobilien verteuerten sich im dritten Quartal 2025: Auf Jahressicht stiegen sie um 2,8 %, auf Quartalssicht um 0,5 %. Büroimmobilien verzeichneten dabei mit 3,0 % zum Vorjahresquartal einen stärkeren Preisanstieg als Einzelhandelsobjekte (+ 2,2 %). Während die Neuvertragsmieten bei Büros im Jahresvergleich um 3,2 % und bei Einzelhandelsimmobilien um 1,9 % zunahmen, blieben die Renditen beider Segmente weitgehend stabil.

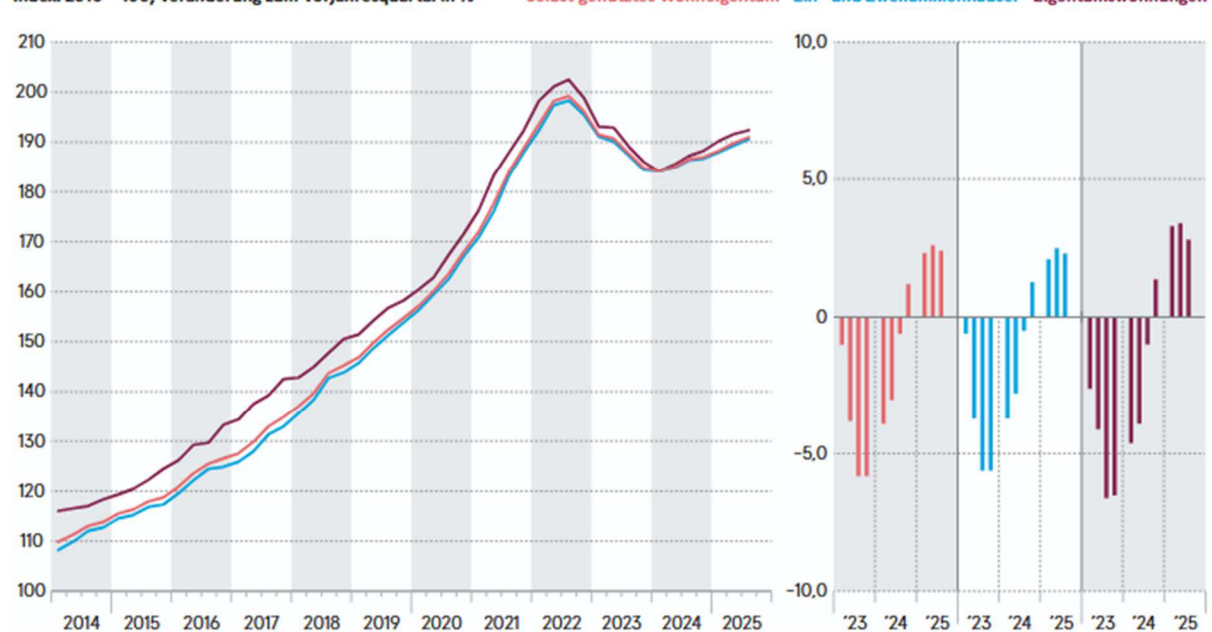
Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 17,5 m mittlere Tiefe: ca. 37 m Grundstücksgröße: 641 m ²
Topografie:	nach Nordwesten leicht ansteigendes Gelände
Grenzverhältnisse, Überbauten:	Im Zuge der südlichen Grundstücksgrenze wurde die Garage mit einem Teil der sich an diese anschließenden Überdachung auf das südliche Nachbargrundstück (ca. 1,8 m²) überbaut. Der westliche Teil der Überdachung mit Abstellschuppen wurde mit einem Abstand von ca. 50 cm von der Grenze entfernt errichtet. Die Garage des südlichen Nachbarn wurde an die Garage/ Überdachung des Bewertungsobjektes angebaut. Gesetzliche Grundlage zur Regelung von Überbauten sind die §§ 912 und 913 BGB. Hierin ist geregelt, dass der Nachbar den Überbau bei fehlendem Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu dulden hat, er hierfür aber durch eine Geldrente zu entschädigen ist. Eine entsprechende Eintragung im Grundbuch zur Zahlung einer solchen Rente ist nicht existent. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Überbaurente ist der Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Der Werteeinfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes ergibt sich aus der Zahlung einer Überbaurente sowie einer Bodenwertsteigerung wegen eigentumsfremder Nutzung des überbauten Grundstücksteils. Der absolute Werteeinfluss ergibt sich aus der Differenz der über die Laufzeit (hier: geschätzte Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen) kapitalisierten Rentenzahlungen bzw. Bodennutzung inkl. zukünftiger potenzieller Bodenwertsteigerungen abzüglich der auf den Stichtag abgezinsten Rentenzahlungen für den Überbau. Diese ist so gering, dass der Werteeinfluss in der Rundungsgenauigkeit des Wertermittlungsergebnisses untergeht. Ein Werteeinfluss wird dem Überbau nicht beigemessen.
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Straße „Am Aphover Steg“, rückwärtiger Zugang zu einem Weg (fußläufig und mit KFZ erreichbar) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwassernetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden

Baugrund, Grundwasser,
 Hochwasser, Erdbeben,
 Bergschadensgefährdung:

augenscheinlich keine Grundwasserschäden

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 22.10.2025.

Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:

bergbaubedingter Tagesbruch: nein

verlassene Tagesöffnungen: nein

oberflächennaher Bergbau belegt: nein

tagesnaher Bergbau möglich: nein

Methanausgasung

Punktuell: nein

flächenhaft: nein

Karst

Erdfall: nein

Subrosionssenke: nein

Karstgebiet: nein

Gasaustritt mit Bohrungen: nein

Seismisch aktive Störung: nein

Erdbebengefährdung Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Aphoven 1“.* Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Aphoven 1“ ist die RWE Power AG, Essen. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. [...] Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau.

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

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

Anmerkung:

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

4 rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch den Eigentümer genutzt. Ein Gewerbebetrieb wird im Objekt nicht geführt.														
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.														
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.														
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)														
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (bauleitplanung.nrw) der rechtskräftige Bebauungsplan „Vorhaben- und Erschließungsplan, Nr. 3 - Aphoven“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest: <table data-bbox="718 1097 1436 1344"> <tr> <td>bauliche Nutzung:</td><td>allgemeines Wohngebiet</td></tr> <tr> <td>Geschosszahl:</td><td>I</td></tr> <tr> <td>Bauweise:</td><td>E (nur Einzelhäuser)</td></tr> <tr> <td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>0,4</td></tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>0,4</td></tr> <tr> <td>Dachform</td><td>SD (Satteldach)</td></tr> <tr> <td>Dachneigung</td><td>35° - 45°</td></tr> </table> Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.	bauliche Nutzung:	allgemeines Wohngebiet	Geschosszahl:	I	Bauweise:	E (nur Einzelhäuser)	Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4	Dachform	SD (Satteldach)	Dachneigung	35° - 45°
bauliche Nutzung:	allgemeines Wohngebiet														
Geschosszahl:	I														
Bauweise:	E (nur Einzelhäuser)														
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4														
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,4														
Dachform	SD (Satteldach)														
Dachneigung	35° - 45°														
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.														
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.														
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.														

Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.
Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Berechnungen und Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau eines Einfamilienwohnhauses“ aus 1999. Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (90 K 15/25). Eingetragen am 03.06.2025.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Heinsberg, Blatt 522 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Altlasten:

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

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

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Einfamilienwohnhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	ein Vollgeschoss vollunterkellert ausgebautes Dachgeschoss 347 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 2000 vier Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Gäste-WC, Bad, Wintergarten, Terrasse und Balkon (169 m ² Wohnfläche)
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	keine
Energieausweis:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor nicht.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.

energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als mittel zu bezeichnen (zentrale Öl-Niedertemperaturheizungsanlage aus dem Baujahr, wärmeschutzverglaste Fenster, wärmegedämmte Fassade und Dachflächen).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet schwelfenfreie Türöffnungen < 0,90 m ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung mit entsprechendem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: – Beschädigungen an bzw. lokale Abnutzungen an Parkettbodenbelägen – Teilweise lose hängendes Absturzgeländer der Spindeltreppe zum Spitzboden – Riss an einer Innenwand im Dachgeschoss – teilweise Beschädigungen an Innentüren/ -zargen – Aufweichungen mit Schimmelpilzausblühungen an der erdberührten Kelleraußenwand zu Garage, kristallisierte Salze im Fugenbild des Fliesenbodens in diesem Bereich

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	aufgehende Geschosse in Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Dämmung und Klinkersteinverblender
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe als Stahlbetontreppe mit Natursteinplattenbelag Geschosstreppe als Stahltreppe mit Trittstufen aus Holz Spindeltreppe aus Stahl mit Trittstufen aus Holz zum Spitzboden
Dach:	Krüppelwalmdach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

werthaltige einzelne Bauteile:

- Hausanschlüsse
- Kellerlichtschächte
- Dachgaube
- Kaminofen
- Eingangsüberdachung
- Balkon

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:

mit ein bis mehreren Steckdosen und einem bis mehreren Lichtschaltern je Raum in mittlerer Ausstattung

Lautsprecherinstallation und Spots in Badezimmerdecke

Absicherung mit Kippsicherungen, Ausstattung zeitgemäß

Heizungsinstallation:

zentrale Niedertemperaturheizung (Baujahr 2000)

Brennstoff: Öl, gelagert in Kunststoffbatterietanks

Flachheizkörper im Kellergeschoss, Fußbodenheizung im Erd- und Dachgeschoss, Handtuchheizkörper im Badezimmer

Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage

Sanitärinstallation:

Badezimmer KG: WC, Waschbecken und Dusche

Gäste-WC EG: WC, Waschbecken und Dusche

Badezimmer DG: WC, Bidet, Doppelwaschtisch (Granit), Dusche und Badewanne, Wäscheabwurfschacht

Ausstattung in mittlerem bis gehobenem Standard

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage des während des Ortstermins gefertigten Aufmaßes in Verbindung mit den Plänen aus der beschafften Bauakte erstellt. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese sieht entsprechend § 4 (2) vor, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte und entsprechend § 4 (4) die Grundflächen von Balkonen und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen sind. Heizungs-, Bodenräume und Garagen gehören entsprechend § 2 (3) nicht zur Wohnfläche.

Beim Bewertungsobjekt sind eine Terrasse, ein Balkon und ein Wintergarten vorhanden. Der Balkon und die Terrasse werden vorliegend aufgrund der Ausrichtung, der Größe, dem Schutz vor Einblicken und der Ausstattung mit einem Viertel (Faktor $0,25 = \frac{1}{4}$) angerechnet. Der unbeheizte Wintergarten wird mit ein Halb (Faktor $0,50 = \frac{1}{2}$) angerechnet.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Diele	9,70 m ²	
Flur	5,62 m ²	
WC	3,54 m ²	
Abstellraum	4,24 m ²	
Küche	10,54 m ²	
Esszimmer	13,71 m ²	
Wohnzimmer	35,10 m ²	
Wintergarten	5,61 m ²	(Anrechnung zu ½ mit 2,80 m ²)
Terrasse	30,60 m ²	(Anrechnung zu ¼ mit 7,65 m ²)
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	5,99 m ²	
Kinderzimmer 2	19,56 m ²	
Eltern	15,63 m ²	
Kinderzimmer 1	15,65 m ²	
Flur	2,89 m ²	
Badezimmer	15,75 m ²	
Balkon	1,30 m ²	(Anrechnung zu ¼ mit 0,65 m ²)
gesamt	169,02 m ²	
rund	169,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	(Granit)Fliesen, Parkett
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Anstrich
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Aluminium mit einem Lichtausschnitt aus einer Zweischeibenwärmeschutzverglasung Metallbrandschutztüre in die Garage Fenstertüren auf die Terrasse bzw. in den Wintergarten Innentüren als Holzwerkstoff- oder Ganzglastüren in Holzwerkstoffzargen
Fenster:	aus Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutz- verglasungen, auch bodentiefe Verglasungen elektrische Rollläden aus Kunststoff vorhanden Fensterbänke innen und außen aus Naturstein

5.3 Garage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 31 m ² BGF Baujahr 2000 26 m ² Nutzfläche
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Baujahr:	keine
Wände:	Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Luftschicht und Klinkersteinverblender
Dach:	Flachdach aus Stahlbeton mit einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	Metallschwinger (motorisch betrieben), Metallausgangstüre in den Garten, Fenster wie im Wohnhaus
Bodenbelag:	Fliesen
werthaltige einzelne Bauteile:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Vorgarten ist vollständig gepflastert oder bekiest und als Stellplatz nutzbar. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist mit einer Terrasse, einer daran anschließenden Rasenfläche, einem seitlichen Kiesweg und Büschen/ Bäumen angelegt. Der gesamte Gartenbereich ist eingezäunt und über ein je ein Metalltor nördlich des Wohnhauses auch von der Straße bzw. südlich vom rückwärtig verlaufenden Wirtschaftsweg zu erreichen. Westlich an die Garage schließt sich eine gepflasterte und überdachte Fläche sowie ein Geräteschuppen an. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

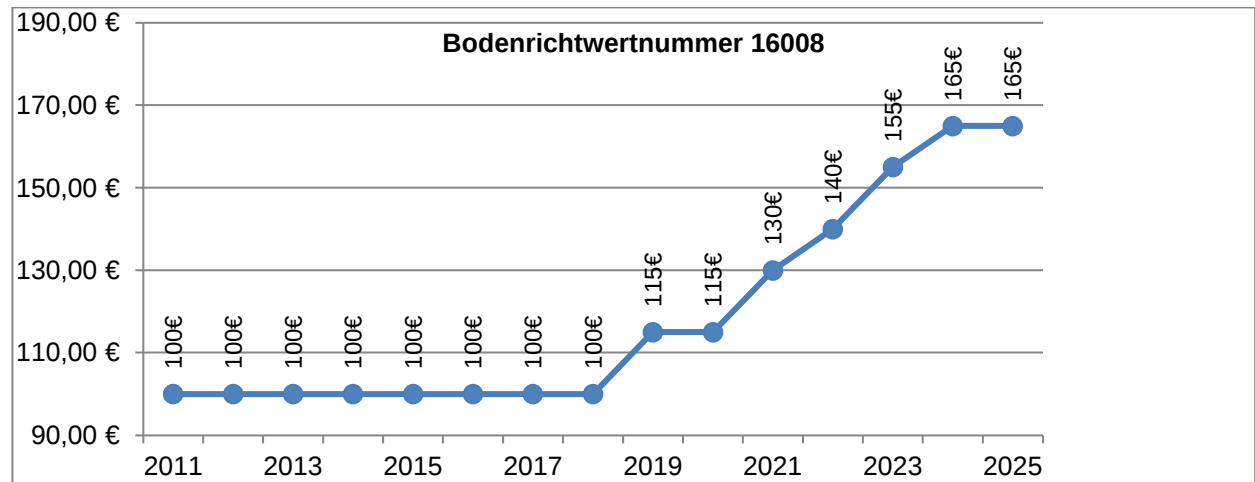
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 165,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Heinsberg
Ortsteil	Aphoven, Laffeld
Bodenrichtwertnummer	16008
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MD (Dorfgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m

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



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	I
Grundstückstiefe	37 m
Grundstücksfläche	641 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

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

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-15% in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) bewertet. Der relative Bodenwertansatz von Hinterlandflächen wird modellbedingt (Auswertemodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg) auf ganze Euro gerundet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der durchschnittlichen Dynamik der letzten fünf Jahre.

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 165,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	06.01.2026	× 1,076
Art der Nutzung	MD	WA	× 1,000
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 177,54 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 177,54 EUR/m²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 177,54 EUR/m²
Fläche	× 609 m²
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 108.121,86 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 27,00 EUR/m²
Fläche	× 32 m²
b/a-freier Bodenwert Hinterland	= 864,00 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	347,00 m ²	31,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.11.2025 (2010 = 100)	190,60	190,60
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	867,00 EUR/m ² BGF	485,00 EUR/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.652,50 EUR/m ² BGF	924,41 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	573.417,50 EUR	28.656,71 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	54 Jahre	34 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	67,50 %	56,67 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	27.918,14 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	414.974,95 EUR	16.239,76 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		431.214,71 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 8,00 %)	+	34.497,18 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	465.711,89 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	108.121,86 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	573.833,75 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	516.450,38 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	-	11.300,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	864,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	21.530,13 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+	4.359,69 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	488.843,94 EUR
	rd.	489.000,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

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

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren für das Einfamilienwohnhaus und mit 60 Jahren für die Garage angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit nicht modernisiert. Eine Anpassung der wirtschaftlichen RND erfolgt nicht. Die RND ergibt sich aus GND abzüglich Alter. Es ergeben sich die folgenden Kenndaten:

	Einfamilienwohnhaus	Garage
tatsächliches Baujahr	2000	
Alter am Wertermittlungsstichtag	26 Jahre	
GND	80 Jahre	60 Jahre
RND	54 Jahre	34 Jahre

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

Werthaltige einzelne Bauteile, die in der Berechnung der BGF berücksichtigt wurden oder solche ohne Zeitwert, werden nicht gesondert aufgeführt.

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	
	Einfamilienwohnhaus	Garage
Hausanschlüsse	6.432,75 EUR	
Kellerlichtschächte	3.216,38 EUR	
Dachgaube	15.760,24 EUR	
Kaminofen	1.143,31 EUR	
Eingangsüberdachung	2.026,32 EUR	
Balkon	3.698,83 EUR	
Summe	32.277,83 EUR	0,00 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	27.918,14 EUR	0,00 EUR
Berücksichtigung als boG	4.359,69 EUR	0,00 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt. Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg berücksichtigt in seinem Modell, das für die Ableitung von Sachwertfaktoren herangezogen wurde, einen pauschalen Wertansatz (8 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen) in Bezug auf die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde dieser Ansatz auch in die vorliegende Sachwertermittlung eingeführt. Die Differenz zum Zeitwert der tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	2.100,00 EUR
gepflasterte/ befestigte Flächen	6.517,05 EUR
Gartenhaus	2.850,00 EUR
Unterstellplatz	1.500,00 EUR
Summe	12.967,05 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten zwischen 500.000,-- und 600.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,58 bis 1,10. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2024. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswerteergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,90 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Erneuerung von zwei Innentüren	- 1.000,00 EUR
Instandsetzung des Geländers an der Spindeltreppe	- 1.500,00 EUR
Instandsetzung beschädigte Bodenbeläge	- 1.800,00 EUR
Instandsetzung Riss an Innenwand im Dachgeschoss	- 1.500,00 EUR
Sanierung Feuchtigkeits-/ Schimmelschaden im Keller	- 5.500,00 EUR
Summe	- 11.300,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

Modellbedingt wird der Bodenwertanteil des Hinterlandes an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 6.2.4).

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener baulicher Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	12.967,05 EUR
Pauschaler Ansatz:	34.497,18 EUR
Differenz:	- 21.530,13 EUR

d) werthaltige einzelne Bauteile

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

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Einfamilienwohnhaus	Wohnen	169,00	7,00	1.183,00	14.196,00
Garage	KFZ-Stellplatz	1,00	50,00	50,00	600,00
Außenanlage	KFZ-Stellplatz	1,00	15,00	15,00	180,00

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

jährlicher Rohertrag		14.976,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,73 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.254,28 EUR
jährlicher Reinertrag	=	11.721,72 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.405,58 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	10.316,14 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,30 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 53 Jahre Restnutzungsdauer	×	38,130
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	393.354,42 EUR
Bodenwert	+	108.121,86 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	501.476,28 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	501.476,28 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
– Bauschäden und -mängel	–	11.300,00 EUR
– Bodenwert Hinterland	+	864,00 EUR
Ertragswert	=	491.040,28 EUR
	rd.	491.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Heinsberg gibt für Wohnungen, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1990 bis 2005 und bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- in mittlerer Lage: 5,10 – 6,80 EUR/m² (mit besonderer Ausstattung 5,70 – 7,00 EUR/m²)
- in guter Lage: 5,60 – 6,70 EUR/m² (mit besonderer Ausstattung 5,70 – 7,10 EUR/m²)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Einfamilienhäusern in Abhängigkeit vom Einzelfall ein Zuschlag von bis zu 10% anfällt.

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Einfamilienwohnhäuser im Stadtgebiet von Heinsberg in Höhe von 8,30 EUR/ m² bei einer Spanne von 5,00 bis 12,00 EUR/ m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung von größer 5% aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 2,72 von 5) eingestuft.

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

Einfamilienwohnhaus: 7,00 EUR/ m² Wohnfläche

Garagenstellplätze: 50,-- EUR/ Stellplatz

sonstige KFZ-Stellplätze: 15,-- EUR/ Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	359,00 EUR/ Wohnung	
	47,00 EUR/ Stellplatz	(3,02 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	14,00 EUR/ m ² Wohnfläche	
	31,00 EUR/ Stellplatz	
	106,00 EUR/ Garage	(16,71 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		(2,00 % vom Rohertrag)
Summe		21,73 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz 2025	Rohrertragsfaktor 2025	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
1,3	k.A.	206	145	2.332	6,50	23,5	43	80
± 0,20			± 45	± 688	± 0,90	± 2,6	± 15	± 0

Jahr (GMB)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liegenschaftszins	3,1	2,7	2,5	2,5	2,2	2,0	1,7	1,0	0,6	1,2
Rohrertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der guten Lagequalität für die gegebene Nutzung, der hohen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,30 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Zubehör

Zubehör, welches einen Zeitwert aufweist, ist vorliegend nicht vorhanden.

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 489.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 491.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 52525 Heinsberg-Aphoven, Am Aphover Steg 38

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Aphoven	522	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Aphoven	1	213	641 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 06.01.2026 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

489.000,00 EUR

in Worten: vierhundertneunundachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 19.01.2026



Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 34. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 S. 323)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172)

BBodSchG

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 233)

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

LPIG:

Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 2025 (GV. NRW. S. 784)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) – zur Kenntnis genommen von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023

ImmoWertV:

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

KAGB:

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGBl. S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 438)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) –

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 329)

DIN 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2024 Neubau, statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart, 2024
- [8] Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in den Wertermittlungsverfahren
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Katasterkarte
- Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Boden-, Sach- und Ertragswertermittlung

Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV 2021)

Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, jährlich festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und sind auf die Eigenschaften eines definierten Bodenrichtwertgrundstücks bestimmt.

Bodenrichtwertgrundstück (§§ 13 und 16 ImmoWertV 2021)

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt. Es weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Das Bodenrichtwertgrundstück ist in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen (Entwicklungszustand, Art der Nutzung und ggf. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe) bestimmt.

Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV 2021)

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Sie ist abgegrenzt und stellt lagebedingte Wertunterschiede, für die der Bodenrichtwert gelten soll, dar.

Brutto-Grundfläche (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die Bruttogrundfläche (BGF) ist ein Gebäudemaß, welches sich durch die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks bestimmt. Für die Ermittlung der BGF ist die DIN 277-1:2005-02, Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau-Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen anzuwenden. Die BGF wird in mehrere Bereiche unterteilt. Es ist explizit geregelt, welche Grundflächen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen sind.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen und sonstigen (Außen)Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würde. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten liegen modellhafte Kostenkennwerte zu Grunde die auf eine Flächeneinheit bezogen sind. Diese werden Normalherstellungskosten (NHK) genannt. Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile werden durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt.

Normalherstellungskosten (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die NHK 2010 basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, Kosten im Bauwesen-Teil 1: Hochbau, enthalten die Umsatzsteuer sowie die üblichen Baunebenkosten und sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich.

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile (§ 36 ImmoWertV 2021)

Bei der Ermittlung der BGF werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der BGF-Berechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören beispielsweise Kelleraußentreppen, Eingangstreppen, -überdachungen, ggf. Balkone oder Dachgauben. Die Herstellungskosten dieser Gebäudeteile werden deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten durch Wertzuschläge besonders berücksichtigt. Liegen wertmindernde Abweichungen, wie z.B. Teilausbauten von Geschossebenen vor, werden diese durch Abschläge berücksichtigt.

Baunebenkosten (Anlage 4 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung definiert sind. Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, den Gesamtherstellungskosten der baulichen und sonstigen (Außen)Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie sind in den NHK 2010 eingepreist.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren (modifizierten) RND ausgegangen werden. Diese wird sachverständig ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 und Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV 2021)

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

bauliche und sonstige Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV 2021)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und sonstige Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 21 und 39 ImmoWertV 2021)

Ziel aller in der ImmoWertV 2021 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss dieser vorläufige Wert an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise, angepasst werden. Das erfolgt mittels des sogenannten Sachwertfaktors. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden „vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen“. Durch Anpassung an die Eigenheiten des Bewertungsobjektes ergibt sich der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Demgegenüber sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale solche, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundmerkmale können z.B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und -mängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Rohertrag/ Reinertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, marktüblich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, wird für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbare Einnahme zugrunde gelegt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Die Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Bodenverzinsungsbetrag (§ 28 ImmoWertV 2021)

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, wird der ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert. Dieser stellt den fiktiven Zinsertrag aus Grund und Boden dar, der sich durch Verzinsung des Bodenwerts mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt. Diese Differenzbildung ist modellbedingt im allgemeinen Ertragswertverfahren vorgesehen. Nach der Kapitalisierung des Reinertrags der baulichen Anlagen wird der Bodenwert dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen hinzuaddiert und ergibt den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen sind Barwertfaktoren erforderlich, die auf Grundlage der RND und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt wurden. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung, der auch als Kapitalisierungsfaktor bezeichnet wird, ergibt sich mathematisch unter Berücksichtigung des Zinsfußes und der RND.

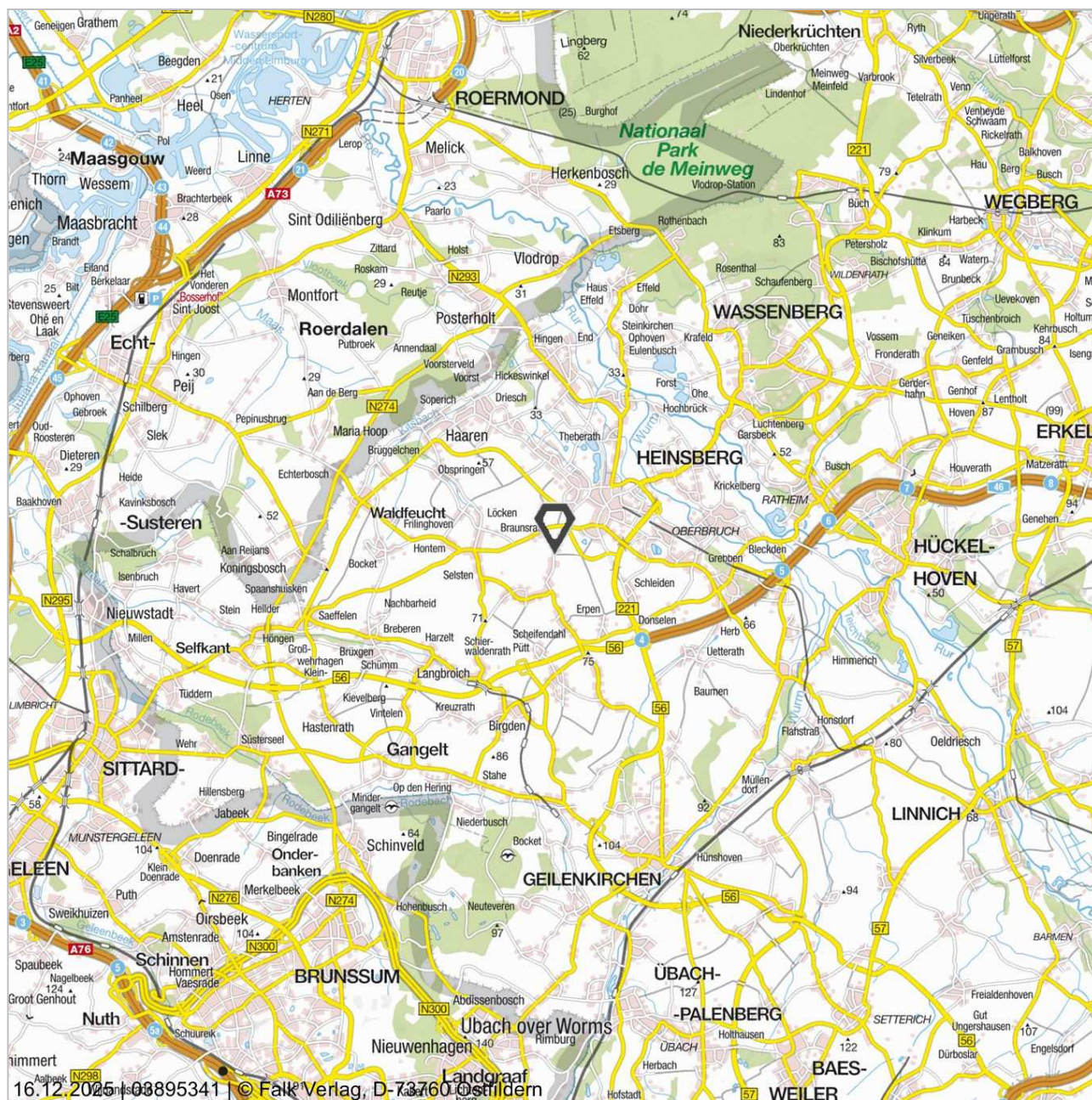
vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

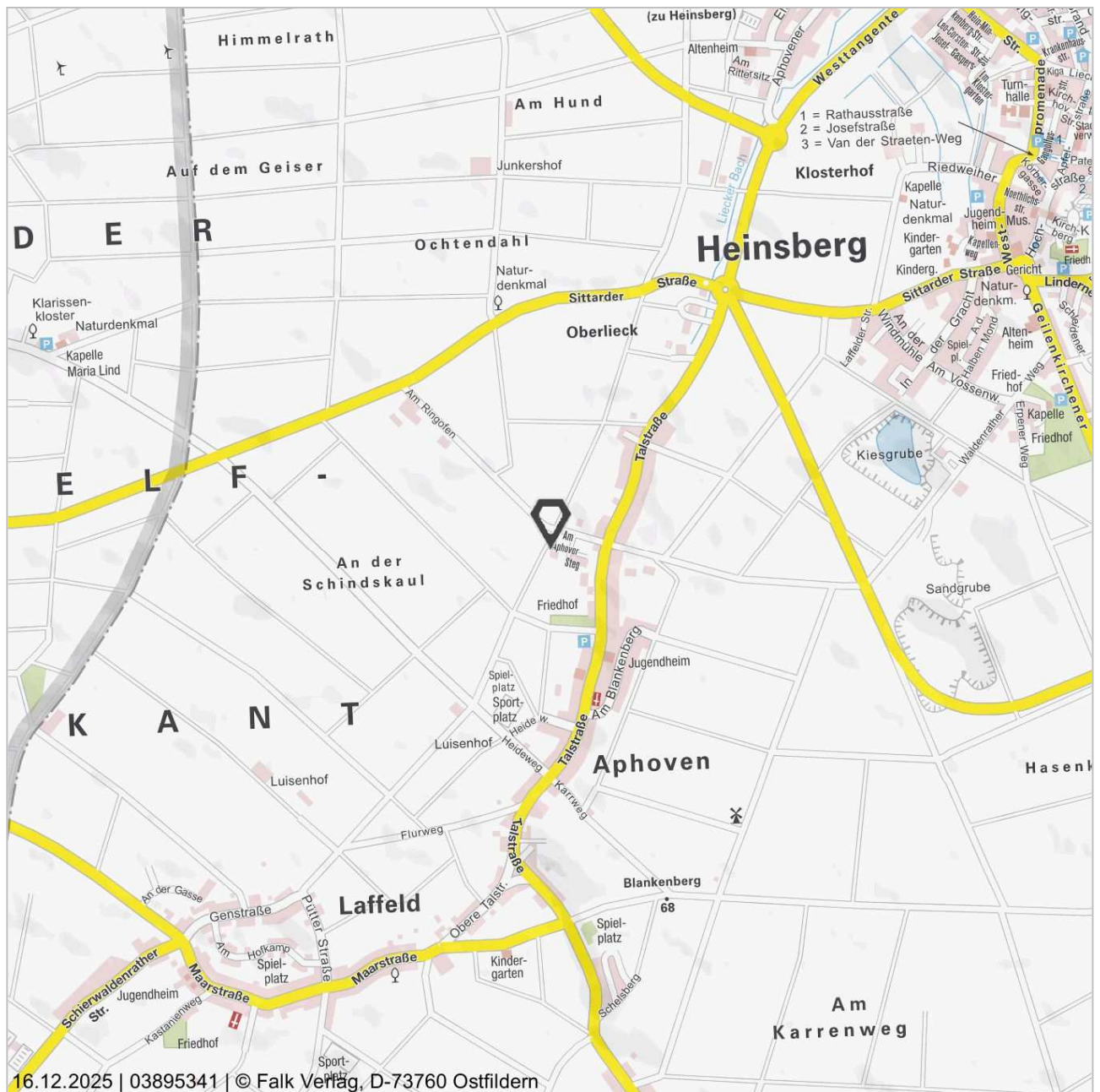
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Bewertungsobjekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden und auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag abgezinste Erträge sind wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des Grundstücks gleichzusetzen.

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

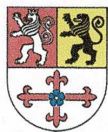
Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Er ist an die Eigenheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert und dem Verkehrswert entspricht. Mit dem Liegenschaftszinssatz erfolgt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Anlage 2: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung





Anlage 4: Katasterkarte mit Lagekennzeichnung



**Kreis Heinsberg
Katasteramt**

Borsigstraße 80
52525 Heinsberg

Flurstück: 213
Flur: 1
Gemarkung: Aphoven
Am Aphover Steg 38, Heinsberg (Rhld.)

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

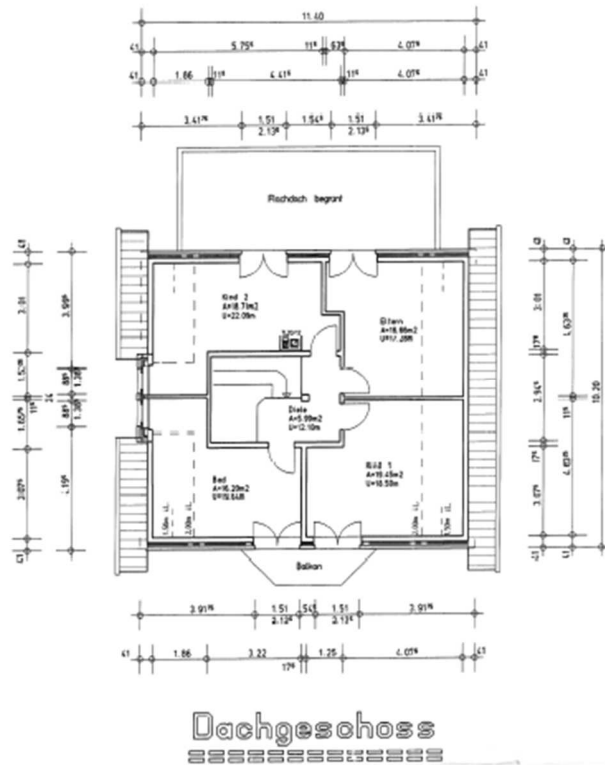
Erstellt: 23.10.2025
Zeichen: 25-E1-01203



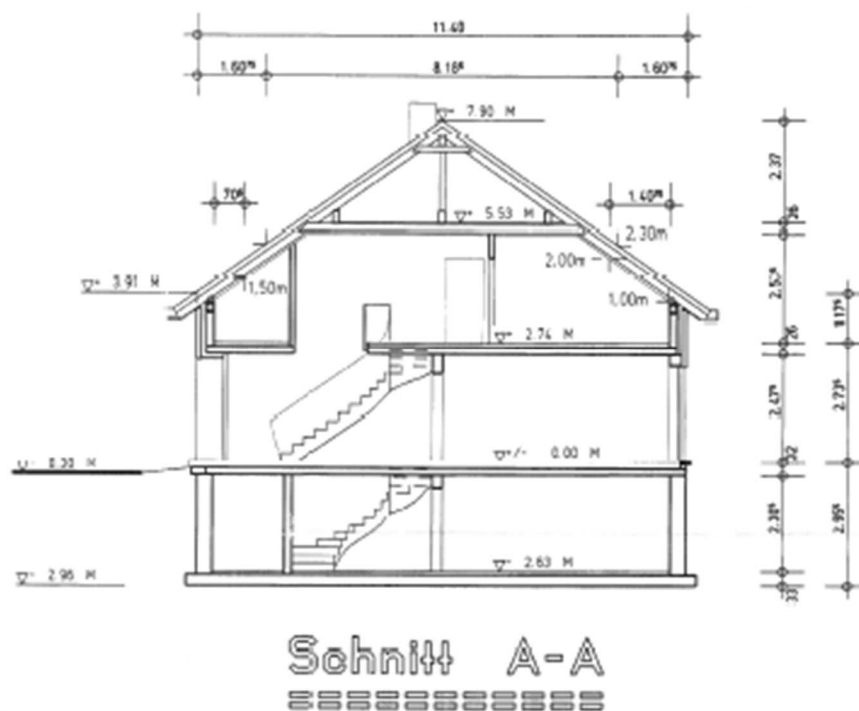
Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.



Zeichnung 3: Grundriss Dachgeschoss



Zeichnung 4: Gebäudeschnitt