



Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das

Aktenzeichen: 003 K 002 / 22

Bewertungsobjekt: Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage.

Adresse: Fronderath 37
41812 Erkelenz-Gerderath

Auftraggeber: Amtsgericht Erkelenz
Abteilung 003
Postfach 16 53
41806 Erkelenz

Wertermittlungsstichtag: 28. Juli 2023



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wurde ermittelt mit:

240.000 EUR

(In Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

Ausfertigungen: Internet

Internet-Version

Das vollständige Gutachten kann nach telefonischer Rücksprache
(02431/96 02-0) bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Erkelenz,
Konrad-Adenauer-Platz 3, 41812 Erkelenz,
eingesehen

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 33 Seiten + 8 Anlagen, 5 Fotos

Leistungsabgrenzung

Dieses Wertgutachten ist **kein** Substanzgutachten.

Die Feststellung eventuell vorhandener Mängel am Grundstück und an der Bebauung ist nicht primär Gegenstand dieses Wertgutachtens. Es sind keine substanzzerstörenden Untersuchungen vorgenommen worden.

Angaben zu baulichen Anlagen sowie zu Grund und Boden beruhen ausschließlich auf optischen Wahrnehmungen und erhaltenen Auskünften. Qualitäts- und Funktionsprüfungen von Baustoffen, Bauteilen und technischen Einrichtungen sind nicht durchgeführt worden.

Untersuchungen auf tierische oder pflanzliche Schädlinge und auf problematische Baustoffe (Bsp.: Asbest, oder Formaldehyd) haben nicht stattgefunden.

Festgestellte Instandsetzung, Bauschäden und Baumängel finden bei der Bewertung des Objektes pauschal Berücksichtigung. Kostenkalkulationen für die Behebung im Einzelnen gehen über die Aufgabenstellung dieses Wertgutachtens hinaus; sie unterbleiben.

Die Bewertung der nicht besichtigten Bereiche erfolgt nach allgemein gewonnenem und nach äußerem Eindruck, sowie nach erhaltenen Auskünften.

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES	6
Zweck des Gutachtens	6
Bewertungsobjekt	6
Grundbuch	6
Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag	8
Ortsbesichtigung	8
Ende der Recherche	8
Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen	8
Wesentliche rechtliche Grundlagen	9
Verkehrswert nach § 194 BauGB	9
2 WERTRELEVANTE MERKMALE	10
Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.1.3 Wohnlage	12
2.1.4 Verkehrsanbindung	12
2.1.5 Immissionen	12
2.1.6 Parkplätze	12
2.1.7 Beschaffenheit und örtliche Gegebenheiten	12
Rechtliche Gegebenheiten	13
Bauliche Anlagen	14
2.1.8 Vorbemerkung	14
2.1.9 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Einfamilienwohnhaus	14
2.1.10 Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Garage	16
Brutto-Grundflächen	17
2.1.11 Wohnhaus	17
2.1.12 Garage	17
Wohn-/Nutzflächen	17
2.1.13 Wohnfläche Wohnhaus	17
Sonstiges	18
2.1.14 Bodenbeschaffenheit	18
2.1.15 Bergbau / Tagebau	18
2.1.16 Überschwemmung	18
2.1.17 Altlasten	19
2.1.18 Topografie	19

2.1.19	Erschließung	19
2.1.20	Energieausweis	19
2.1.21	Anmerkung	19
3	WERTERMITTLUNG	20
	Verfahrenswahl.....	20
	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	23
	Alterswertminderungsfaktor	27
	Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	28
	Bodenwert.....	29
	Marktanpassung und Sachwert	30
4	VERKEHRSWERT.....	32
5	SCHLUSSERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	33
6	ANLAGEN	35
6.1	Luftbild	35
6.2	Anlage Umgebungskarte	36
6.3	Anlage Karte	37
6.4	Anlage Flurkarte	38
6.5	Anlage Energieausweis	39
6.6	Anlage Baupläne	41
6.7	Anlage Altlasten	46
6.8	Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen	47
6.9	Anlage Fotos.....	49

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	
Wertermittlungsstichtag	28. Juli 2023
Ortsbesichtigung	28. Juli 2023
Baujahr der Fertigstellung	1975
Umbau Dachgeschoss	1986
Wohnfläche	rd. 203 m ²
Nutzfläche	rd. 98 m ²
Grundstücksgröße	599 m ²

Wertermittlung	
Bodenwert	104.825 EUR
Verkehrswert des Einfamilienhauses mit Garagen	240.000 EUR

1 Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zum Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft des Grundbesitzes mit dem Aktenzeichen 003 K 002 / 22

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienfertighaus mit PKW-Garage.

Grundbuch

Grundbuchinhalt, Lasten und Rechte

Das Grundbuch ist wie folgt gegliedert:

- A Deckblatt (Bezeichnung),
- B Bestandsverzeichnis (Grundstücksmerkmale),
- C I. Abteilung (Eigentumsverhältnisse),
- D II. Abteilung (Lasten und Rechte),
- E III. Abteilung (Grundpfandrechte).

Grundbuchrechtliche Angaben Laut einem Grundbuchauszug vom 08. März 2022 wird das Bewertungsobjekt wie folgt im Grundbuch geführt:

Deckblatt

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Gerderath
Blatt	1272

Bestandsverzeichnis

lfd. Nrn. 1 + 2	gelöscht
lfd. Nr. 3	Nicht Gegenstand des Verfahrens
lfd. Nr. 4	gelöscht
lfd. Nr.	5
Gemarkung	Gerderath
Flur	11
Flurstück	1127
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche,
Lage	Fronderath 37

Größe 599

Abteilung I

Eigentümer: Die Eigentumsverhältnisse sind dem Gericht bekannt.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nrn. 1 bis 7 gelöscht

lfd. Nr. 8 Der Anspruch des ...auf Aufhebung der Miteigentümergeinschaft mit ...
Bezug: Beschluss vom 01.06.2020
(Amtsgericht Erkelenz, 17 M 22/2020).
Eingetragen am 17.04.2020.

lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 002/22). Eingetragen am 04.02.2022.

Grundsätzlicher Hinweis

Bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten für das Zwangsversteigerungsverfahren unterbleibt auf Weisung des Gerichts die Wertung und Bewertung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs, da deren Bestehenbleiben nicht sicher ist. Über den Wert bestehenbleibender Rechte erfolgt Auskunft im Zwangsversteigerungstermin.

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind zur Ermittlung von Verkehrswerten nicht von Bedeutung. Auch wenn solche vorhanden sein sollten, wird hier auf die Wiedergabe verzichtet.

Eine Eintragung, die auf Sozialbindung des Bewertungsobjektes schließen lässt, ist nicht vorhanden.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 28. Juli 2023. Dieser Tag ist auch der Qualitätsstichtag, d.h. alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Kapitel 2 des Gutachtens beschrieben.

Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am 28. Juli 2023 um 17.30 Uhr statt. Anwesend waren:

1. Bruder der Miteigentümerin
2. Immobilienvermittlerin der LBS für die Miteigentümerin
3. der Unterzeichnete als Sachverständiger.

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und alle Räumlichkeiten des Wohnhauses und die Garagen besichtigt werden. Im Kellergeschoss erfolgte die Besichtigung nur unter Licht d einer Taschenlampe.

Zwangsverwaltung ist nicht angeordnet

Ende der Recherche

Die Recherchen zur Gutachtenerstellung endeten am 17. August 2023, die Aufnahmen der örtlichen Gegebenheiten mit dem Ortstermin vom 28. Juli 2023. Aufgrund der Bewertung zum Stichtag werden Recherchedaten in der letzten zum Stichtag veröffentlichten Fassung verwendet.

Die bei verschiedenen Stellen eingeholten Auskünfte unterschiedlichen Datums gelten jeweils zum Datum der Ausfertigung, wobei unterstellt wird, dass diese am Bewertungsstichtag gleichlautend waren.

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen

- Grundbuchauszug vom 08. März 2022
- Auszug aus Liegenschaftskataster vom 10. Juli 2023
- Mündliche Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 31. Juli 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 27. Juli 2023
- Schriftliche Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 25. Juli 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 3. August 2023
- Schriftliche Auskunft über die Bergschadensgefährdung (RWE) vom 27. Juli 2023
- Schriftliche Auskunft über die Bergschadensgefährdung (EBV) vom 17. August 2023
- Schriftliche Auskunft über das Überschwemmungsrisiko vom 25. Juli 2023
- Bauunterlagen vom Bauordnungsamt (Archivakte) vom 10. August 2023
- Auskünfte und Grundstücksmarktberichte des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2023
- Bodenrichtwert-/Immobilienrichtwertkarte
- Auskünfte und Informationen bei der Ortsbesichtigung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB) Auflage 54 aus dem Jahr 2022
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
Baunutzungsverordnung (BauNVO NRW 2018 von 2.07.2021)

Verkehrswert nach § 194 BauGB

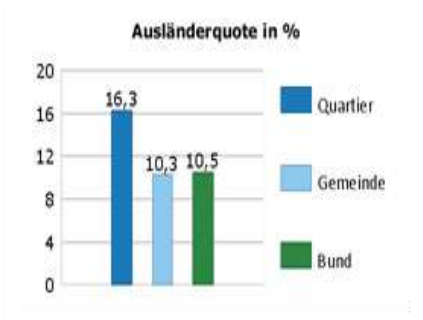
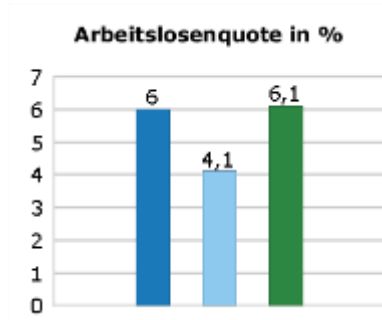
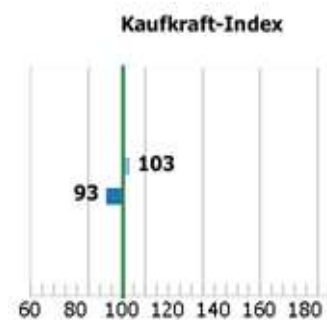
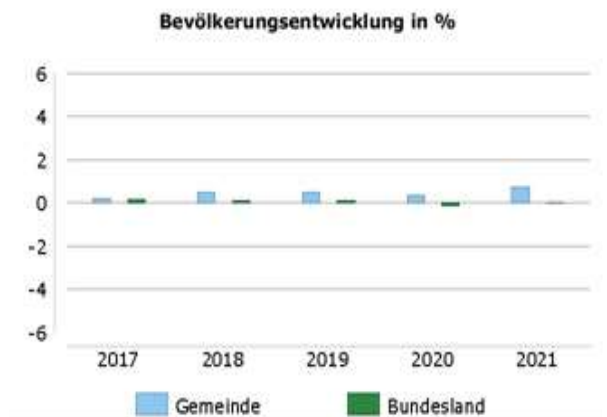
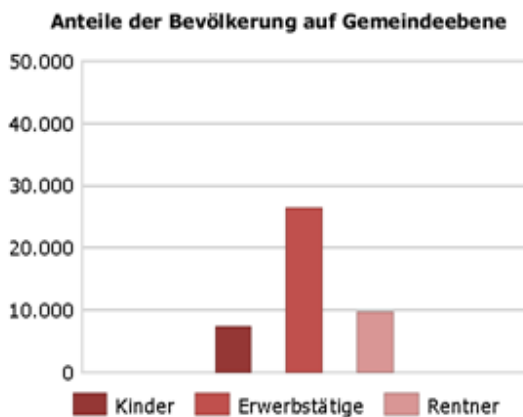
Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands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

2 Wertrelevante Merkmale

Lage

2.1.1 Makrolage

Bundesland	Nordrhein-Westfalen Landeshauptstadt Düsseldorf 31 Landkreise und 22 kreisfreie Städte ca. 18.000.000 Einwohner
Regierungsbezirk Kreis	Köln Heinsberg mit 13 Stadtbezirke ca. 256.458 Einwohner im Jahr 2021
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum) Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Düsseldorf (43,8 km) Wegberg, Stadt (5,4 km)
BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE	
Einwohner (Gemeinde)	43.275
Haushalte (Gemeinde)	20.426



Bundesdurchschnitt

Makolageeinschätzung der Objektadresse – 6 – (Mittel)

Die Makolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zur gesamten Bundesrepublik. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.

10 (katastrophal) 9 8 7 **6** 5 4 3 2 1 (exzellent)

Datenquelle

Quelle

: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2023

Quelle Bevölkerungsentwicklung: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Datenlizenz Deutschland - Namensnennung – Version 2.0. Düsseldorf, 2020

Quelle Lageeinschätzung

: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2023

Nachbargemeinden

Stadt Heinsberg (12 km), Kreis Heinsberg
 Stadt Erkelenz (10 km), Kreis Heinsberg
 Stadt Geilenkirchen (22 km), Kreis Heinsberg
 Stadt Linnich (18 km), Kreis Düren
 Stadt Jülich (29 km), Kreis Düren

2.1.2 Mikrolage

Erkelenz - Gerderath

Stadt	Erkelenz
Stadtteil	Gerderath
Höhe	88 m
Einwohner	4608 (31. Dez. 2022)
Postleitzahl:	41812
Vorwahl	02432

- Städt. Kindergarten Gerderath
- Katholischer Kindergarten St. Hermann Josef Gerderath
- Waldkindergarten
- Gemeinschaftsgrundschule Gerderath
- Evangelisches Kinder- und Jugendzentrum „CIRKEL“
- Turn- und Schwimmhalle Gerderath
- Löschgruppe Gerderath der Freiwilligen Feuerwehr Erkelenz
- Geschäftsstelle Gerderath der Kreissparkasse Heinsberg
- Waldfriedhof
- Alter Friedhof mit Ehrengräbern von 34 Gefallenen des Zweiten Weltkrieges
- Kinderspielplätze
- Bürgerhaus
- seit Dezember 2014 flächendeckendes Glasfasernetz in alle Haushalte

(Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Gerderath> 12. August 2023)

2.1.3 Wohnlage

- fußläufiger Entfernung zum inneren Dorfkern
- günstige Verkehrsanbindung im ÖPNV und Individualverkehr
- begrünte Vorgärten, Durchgrünung mit privaten Gartenflächen
- ruhige Wohnlage

2.1.4 Verkehrsanbindung

Entfernungen (ca.) Individualverkehr	
Anschluss A 46 (Erkelenz - Düsseldorf)	4,00 km
Entfernungen öffentlicher Personennahverkehr	
Bushaltestelle Erkelenz	1,00 km
Bahnhof Hückelhoven -Baal (Aachen – Düsseldorf)	11,00 km
Aachen	64,00 km
Düsseldorf	55,00 km
Köln	70,00 km
Flughafen Düsseldorf	65,00 km
Flughafen Köln	90,00 km

2.1.5 Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt an einer wenig befahrenen innerörtlichen Straße, die überwiegend durch die direkten Anwohner genutzt wird. Insofern sind diesbezüglich keine Verkehrsimmissionen zu erwarten. Dies zeigt auch die offizielle Lärmkarte (umgebungslaerm-kartierung.nrw.de) wonach keine über den Darstellungswerten liegenden Lärmimmissionen zu erwarten sind.

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

2.1.6 Parkplätze

Stellplätze vor der Garage und in der Straße

2.1.7 Beschaffenheit und örtliche Gegebenheiten

Zuschnitt	Annähernd rechteckiger, regelmäßiger Grundstückszuschnitt (genauer Zuschnitt s. Flurkarte in den Anlagen)
Straßenfront	20,00 m
Grundstückstiefe	30,50 m
Grenzsituation	Garage steht auf der Grenze
Anschlüsse	Telefon, Wasser und Kanal
Straße	Fahrbahn mit Schwarzdecke, Gehweg mit Gehwegplatten befestigt, Garagenzufahrt mit Gittersteinen befestigt. Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung.

Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Das Wohnhaus ist nicht bewohnt.
Nutzung	Wohnen
Wohnungsbindung	nicht bekannt.
Baulasten	Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Erkelenz ist für das zu bewertende Grundstück keine belastenden Baulasten im Baulastenverzeichnis eingetragen.
Baugenehmigungen	<p>Vom Bauaktenarchiv wurden mir folgende Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Fertigstellung im Jahr 1975.• Ausbau des Dachgeschosses, Fertigstellung im Jahr 1986. <p>Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass das zu bewertende Einfamilienhaus mit PKW - Garage rechtmäßig errichtet wurde.</p>
Baurecht	<p>Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, aber innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Gerderath.</p> <p>Es ist im Flächennutzungsplan als „W“ Wohnbaufläche ausgewiesen.</p> <p>Die bauliche Nutzung ist nach § 34 BauGB entsprechend dem Charakter des Umfeldes zulässig.</p> <p>Das Umfeld ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt.</p>
Bauordnungsrechtlicher Zustand	Für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen ist von rechtlich einwandfreiem Zustand. Ordnungswidrige Umstände sind dem Unterzeichneten nicht bekannt. Eine entsprechende Anfrage beim Bauordnungsamt der Stadtverwaltung Erkelenz hat zu keinem Hinweis auf Verstöße gegen das Baurecht geführt.

Bauliche Anlagen

2.1.8 Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den üblichen Regeln des Bauhandwerks errichtet wurde.

Baujahr 1975 (Fertigstellung)

Modernisierung Dachgeschossausbau 1986

Bauweise Einfamilienfertigwohnhaus

- Fertighaus
- Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage
- 1½-geschossiges Wohnhaus (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)
- voll unterkellert
- Satteldach in Holzkonstruktion, Baujahrs typische Dachdämmung
- Fassadeverkleidung aus Faserzementplatten mit Schlämmputz; Holzverkleidung an Giebeldreiecken
- Terrasse im EG

PKW-Garage

- Massivbauweise
- Baujahr Mitte der 1975

2.1.9 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Einfamilienwohnhaus

Gründung und Sohle Beton / Stahlbeton

Wände

- Kellerwände aus Mauerwerk.
- Wände in Erd- und Dachgeschoss in Holz-Tafelbauweise mit Beplankung.

Decken

- Kellerdecke aus Stahlbeton.
- Holzbalkendecke über Erdgeschoss.

Treppen

- Hauseingangsstufe und -podest mit Keramik-Belag.
- Kellertreppe aus Stahlbeton mit Stufenbelag aus Zementestrich und Kantenbelag aus Teppich.
- Treppe zum Dachgeschoss aus Stahlkonstruktion mit Holzstufen.
- Kelleraußentreppe aus Stahlbeton mit keramischem Belag.

Außentüren

- Haustür aus Holz mit Isolierglas.
- Terrassentüren aus Kunststoffprofilen mit Isolierglas und Rollläden.

Fenster	<ul style="list-style-type: none">• Kelleraußentür zur Kelleraußentreppe.• Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden.• Dachflächenfenster mit Isolierverglasung.• Dachfenster mit Einfachverglasung• Giebelfenster im Dachgeschoss ohne Rollläden.• Stahlkellerfenster mit Glas und Gitterflügeln in Lichtschächten.
Innentüren	<ul style="list-style-type: none">• Holztüren in Holzrahmen.• Brandschutztüren vor Heizungs- und Tankraum.• sonst Zinkalutüren im Keller
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none">• Fliesen• Laminat• Holzdielen• Teppichboden.
Wandflächen	<ul style="list-style-type: none">• Span- oder Gipskartonplatten mit Tapete• Span- oder Gipskartonplatten Anstrich.• Badezimmer im Erdgeschoss bis unter der Decke gefliest.• Badezimmer im Dachgeschoss bis unter der Decke gefliest.
Deckenflächen und Schrägen	<ul style="list-style-type: none">• Gipskarton oder Spanplatten mit Raufaser und Anstrich.• Anstrich der Kellerdecke.
Heizung	<ul style="list-style-type: none">• Ölgefeuerte Warmwasser-Zentralheizung.• drei Kunststoff-Batterietanks á 1.600 l Fassungsvermögen.
Warmwasserbereitung	Zentral
Sanitärinstallation	<p>Küche mit Anschlüssen an Wasser und Abwasser. Die Kücheneinrichtung ist nicht wesentlicher Bestandteil des Hauses und kein Grundstückszubehör, sondern Mobilier. Sie ist deshalb nicht Gegenstand der hier vorzunehmenden Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none">• Badezimmer im Erdgeschoss mit Einbaudusche, wandhängendem Spülklosett und Säulenwaschtisch.• Badezimmer im Dachgeschoss mit Einbaubadewanne, wandhängendem Spülklosett und Waschbecken.• Waschküche im Keller mit Bodenablauf und Anschlüssen an Wasser und Abfluss.
Elektroinstallation	Normale Ausstattung.
Rauchmelder	Ein Rauchmelder im Dachgeschoss.
Sonstiges	<p>Markise Gartenseitig. Nach Beseitigung von Bergschäden ist um das Gebäude eine Drainage mit Anschluss an einen Sickerbrunnen verlegt worden; Risse in der Kellersohle wurden verpresst laut Vertreter der Eigentümerin.</p>

Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	<ul style="list-style-type: none"> • Es besteht Renovierungsstau. • Feuchtstellen im Keller • Das Fenster zur rechten Giebelseite wurde durch eine Mauerwerkswand der Nachbargarage verschlossen. Das ausgebaute Fenster soll in die Außenwand zur Straße eingebaut werden.
--	--

Auf weitere, eventuell nicht augenfällige Mängel wurde von den Vertretern der Miteigentümerin – auch auf ausdrückliche Befragung – nicht hingewiesen.

Wertung	<p>Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Fertighaus mit Baujahr 1975. In Fertighäusern der 1970er und 1980er Jahre wurden oftmals Baumaterialien verwendet, die heute als Schadstoffe bzw. Wohngifte bekannt sind (beispielsweise Holzschutzmittel mit PCP, Formaldehyd oder Lindan).</p> <p>Inwieweit in dem hier zu bewertenden Fertighaus aus dem Jahr 1975 ein Risiko verbleibt kann nicht abschließend beantwortet werden. Um diesbezüglich hundertprozentige Gewissheit zu erhalten, müssten detaillierte Untersuchungen durchgeführt werden (z. B. Raumluftmessungen). Dies ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens jedoch nicht möglich. Aufgrund der verbleibenden Unsicherheit, bei einem derartigen Fertighaus, wird aufgrund des Schadstoffrisikos am Ende des Gutachtens beim Sachwertfaktor ein Abschlag berücksichtigt.</p>
---------	---

2.1.10 Wesentliche Ausstattungsmerkmale der Garage

Gründung	Beton / Stahlbeton
Wände	Mauerwerk
Dach	Faserzement-Wellplatten auf Holzkonstruktion ohne Unterverkleidung.
Fassade	Putz mit Anstrich
Außentür	Zink-Tür zum Garten.
Tor	Stahl-Schwingtor.
Bodenfläche	Zementestrich.
Wandfläche	Putz mit Anstrich.
Mängel	<p>Wassereintritt in der hinteren oberen rechten Ecke im Dachbereich. Auf weitere, eventuell nicht augenfällige Mängel wurde von den Vertretern der Miteigentümerin – auch auf ausdrückliche Befragung – nicht hingewiesen.</p>
Wertung	<p>Die Garage ist von herkömmlicher Bauweise und einfacher, aber zweckmäßiger Ausstattung. Der Unterhaltungszustand ist nicht zufriedenstellend.</p>

Brutto-Grundflächen

2.1.11 Wohnhaus

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Dabei handelt es sich um die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen, berechnet nach dessen äußeren Maßen, jedoch ohne nicht nutzbare Dachflächen und konstruktiv bedingte Hohlräume. Sie ist die Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten, die an späterer Stelle durchgeführt wird.

Die Brutto-Grundfläche des Wohngebäudes ergibt sich auf der Grundlage der genehmigten Baupläne wie folgt:

Kellergeschoss:	=	$(16,25 \text{ m} \times 8,72 \text{ m}) - (8,58 \text{ m} \times 1,26 \text{ m})$	=	130,89 m ²
Erdgeschoss einschließlich Loggia	=	$16,33 \text{ m} \times 8,80 \text{ m}$	=	143,70 m ²
Dachgeschoss	=	wie Erdgeschoss	=	<u>143,70 m²</u>
				418,29 m ²
			gerundet =	418 m²

2.1.12 Garage

Die Brutto-Grundfläche der PKW-Garage ergeben sich auf der Grundlage der genehmigten Baupläne wie folgt:

Garage	=	$(3,75 \text{ m} + 3,98 \text{ m}) \times 0,5 \times 6,50 \text{ m}$	=	25,12 m ²
			gerundet =	25 m²

Wohn-/Nutzflächen

2.1.13 Wohnfläche Wohnhaus

Erdgeschoss	ca. 143,70 m ² BGF × 0,85	=	122,15 m ²
	$8,565 \text{ m} \times 1,255 \text{ m} \times \frac{1}{2}$	=	<u>- 5,37 m²</u>
			116,78 m ²
Dachgeschoss	ca. 143,70 m ² BGF × 0,60	=	<u>86,22 m²</u>
Wohnfläche		=	203 m²
Kellergeschoss	ca. 130,89 m ² BGF × 0,75	=	98,16 m ²
Nutzfläche		gerundet =	98 m²

Sonstiges

2.1.14 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z. B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen entsprechenden Fachgutachter durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

2.1.15 Bergbau / Tagebau

Die Grundstücke liegen im ehemaligen Einwirkungsbereich des untertägigen Bergbaus der stillgelegten Zeche Sophia - Jacoba in Hückelhoven. Die Abbaumaßnahmen sind seit Jahren eingestellt.

Vor dem Hintergrund der damaligen Abbautätigkeit wurde eine Bergschadenssicherung eingebaut. Die Kosten wurden seinerzeit durch das Bergwerksunternehmen übernommen.

Eine aus den Auswirkungen der Abbautätigkeit resultierende Schiefelage von ca. 5,09 mm/m wurde 1997 durch Zahlung von Minderwert abgegolten. Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden wurden nach Beendigung der Einwirkungen ca. 2007 einvernehmlich mit den Eigentümern reguliert.

Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Allerdings verläuft in der Nähe des Grundstücks eine bekannte abbaubedingte Erdstufe. Obwohl derzeit keine bergbaubedingten Einwirkungen bekannt sind, kann diese Störung durch natürliche Einflüsse (z.B. Erdbeben, Grundwasserschwankungen, Oberflächenwasserzuflüsse) zu geringfügigen Schäden führen.

Kopie ist beigelegt.

Nach in Kopie beigelegter Mitteilung des Rechtsnachfolgers des Bergbauunternehmens ist nicht mehr mit bergbaubedingten Einwirkungen auf das Grundstück und ihre Bebauung zu rechnen. Auf die Anfrage nach eventuellen Beeinträchtigungen des Grundstücks durch Sumpfungsmaßnahmen für die Braunkohle-Tagebaue hat die Firma RWE-Power AG mit dem in Kopie beigelegten Schreiben verneinend Stellung genommen.

2.1.16 Überschwemmung

Hochwassergefahr besteht für das Grundstück nicht.

Auch sonstige, den Wert des Grundstücks beeinträchtigende durch den Grundwasserstand und der Tragfähigkeit des Baugrundes sind dem Unterzeichnetem nicht bekannt und auf ausdrückliche Nachfrage vom Vertreter der Miteigentümerin nicht benannt worden.

2.1.17 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBSchG) sind nach Auskunft des Kreises Heinsberg auf den Grundstücken nicht bekannt.

2.1.18 Topografie

Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks ist eben.

2.1.19 Erschließung

Die Anliegerstraßen „Fronderath“ ist endgültig ausgebaut. Erschließungsbeiträge im Sinne §§ 127 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) fallen nach telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Erkelenz nicht mehr an.

Das schließt künftige Beiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz (KAG) nicht aus.

Der Zuschnitt der Grundstücke ist annähernd regelmäßig.

Die Grundstücksbreite an der Straße beträgt ca. 20,00 m mit einer Tiefe von ca. 30,50 m.

2.1.20 Energieausweis

Vorhanden, siehe Anhang

2.1.21 Anmerkung

Im vorliegenden Fall handelt es sich wie auf Seite 4 beschrieben um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z. B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3 Wertermittlung

Verfahrenswahl

Verkehrswert und Wertermittlungsverfahren

Die gesetzliche Definition des Verkehrswertes findet sich in § 194 des BauGB und stellt darauf ab, dass der Verkehrswert stichtagbezogen für ein Grundstück einschließlich seiner Bestandteile (insbesondere der Bebauung) zu ermitteln ist und unter Berücksichtigung der verschiedenen wertbeeinflussenden Gegebenheiten den Kaufpreis abbildet, zu dem das Bewertungsobjekt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden würde.

Gemäß der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) stehen grundsätzlich drei gleichwertige Verfahren zur Verfügung, die je nach Gegenstand der Wertermittlung und der weiteren Randbedingungen bei der Grundstückswertermittlung anzuwenden sind:

Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV)

Das Vergleichswertverfahren wird angewendet, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen vorliegt und die Vergleichsobjekte in ihren wertrelevanten Merkmalen hinreichend mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen. Abweichungen des Bewertungsobjektes gegenüber den Vergleichsobjekten werden über Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten sachgerecht angepasst.

Da eine ausreichende Anzahl von Vergleichsobjekten mit hinreichender Übereinstimmung bei bebauten Grundstücken meist nur bei nur bei Bewertungsobjekten wie Eigentumswohnungen oder Reihenhäusern zu finden ist, kommt das Vergleichswertverfahren vorwiegend dort sowie bei der Bodenwertermittlung (§ 16 ImmoWertV) zur Anwendung.

Bei bebauten Grundstücken können außer Vergleichspreisen zum unmittelbaren Preisvergleich auch Vergleichsfaktoren, wie z. B. ein Ertragsfaktor, herangezogen werden. Ein solcher mittelbarer Vergleich ist auch die Anwendung der Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung. Auch bei mittelbaren Vergleichen ist die hinreichende Übereinstimmung der zugrunde gelegten Merkmale mit denen des Bewertungsobjektes Voraussetzung.

Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren leitet sich der Wert aus allen marktüblich erzielbaren Erträgen, den gegenüberzustellenden Kosten und dem Wert des Grund und Bodens ab. Es wird somit für die Bewertung von Objekten gewählt, die als Kapitalanlage vorwiegend dem Erwirtschaften von Erträgen dienen und für die entsprechende Daten zu marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung stehen. In der Regel trifft das z. B. auf Mietwohngrundstücke oder gewerblich genutzte Immobilien zu.

Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV)

Der Sachwert als Summe aus dem Wert der baulichen Anlagen, der Außenanlagen und des Grund und Bodens ist eher an technischen Merkmalen ausgerichtet, wobei wirtschaftliche Merkmale durchaus Berücksichtigung finden. Es basiert auf dem über Kostenkennwerten ermittelten Substanzwert der baulichen Anlagen. Dabei wird modellhaft von den Kosten der Neuerrichtung der baulichen Anlagen in einer dem Bewertungsobjekt entsprechenden Ausführung und Ausstattung in einer heutigen Bauweise ausgegangen. Die Ansätze der Kostenkennwerte werden objektspezifisch und auf die Preisverhältnisse am Bewertungsstichtag bezogen angepasst. Der so abgeleitete Modellwert wird an-

schließlich aufgrund einer der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen entsprechenden Alterswertminderung reduziert.

Grundsätzliche Vorgehensweise

Bei allen Verfahren ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, d. h. es werden auch beim Bewertungsobjekt die Verhältnisse zugrunde gelegt, die im anzuwendenden Berechnungsmodell als üblich definiert wurden. Die Berücksichtigung der für das Bewertungsobjekt zutreffenden Marktsituation sowie besonderer Grundstücksmerkmale bleibt vorerst außen vor.

Aus den so modellkonform ermittelten vorläufigen Werten erfolgt anschließend unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt eine Marktanpassung.

Besonderheiten des Bewertungsobjektes, die von dem im Bewertungsmodell unterstellten Zustand abweichen, werden anschließend als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale („boG“) in Form von Zu- oder Abschlägen berücksichtigt.

Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienfertigwohnhaus mit PKW-Garage bebaut. Derartige Objekte werden in der Regel nicht ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Allgemeinen nach Baukosten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die Baukosten oder Preise von vergleichbaren Objekten im Vordergrund stehen. Dies ist im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Sachwert- bzw. das Vergleichswertverfahren möglich.

Vorgehensweise im Sachwertverfahren

Für die Sachwertermittlung wird das Sachwertmodell der ImmoWertV zugrunde gelegt. Demnach ergibt sich der Sachwert wie folgt:

$$\begin{aligned} & \text{Herstellungskosten der baulichen Anlagen} \\ \times & \text{ Alterswertminderungsfaktor} \\ = & \text{ Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen} \\ + & \text{ Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen} \\ + & \text{ Vorläufiger Sachwert der sonstigen Anlagen} \\ + & \text{ Bodenwert} \\ = & \text{ Vorläufiger Sachwert} \\ \times & \text{ Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor} \\ = & \text{ Marktangepasster vorläufiger Sachwert} \\ \pm & \text{ Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\ = & \text{ Sachwert} \end{aligned}$$

Der aus der obigen Berechnung resultierende Sachwert ist im vorliegenden Bewertungsfall gleichzusetzen mit dem Verkehrswert.

Anmerkung

In der ImmoWertV und den dazugehörigen Anlagen sind umfangreiche Beschreibungen und Tabellen zur Durchführung des Sachwertverfahrens enthalten. Die nachfolgende Wertermittlung basiert auf diesen Beschreibungen und Tabellen. Sie orientiert sich streng an den Vorschriften der ImmoWertV.

Im Gutachten werden jedoch nicht alle Erläuterungen, Texte und Daten der ImmoWertV wiedergegeben. Die Nachvollziehbarkeit der Sachwertberechnungen wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten.

Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben. So hat ein Dach in der Standardstufe 3 beispielsweise folgende Merkmale: Faserzement-Schindeln oder beschichtete Betondachsteine oder Tondachziegel, Folienabdichtung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Dachdämmung (nach ca. 1995).

Die einzelnen Merkmale des Bewertungsobjekts müssen in das Tabellenwerk der Standardstufen eingeordnet werden (siehe nachfolgende Tabelle). Dabei können die Merkmale des Bewertungsobjekts auch in mehreren Standardstufen liegen, wenn zum Beispiel ältere und neuere Bauteile vorhanden sind. In diesem Fall wird eine Gewichtung vorgenommen, die in der Summe den Wert 1,0 ergeben muss.

Darüber hinaus sind in der Anlage 4 zur ImmoWertV Kostenkennwerte für die jeweiligen Standardstufen enthalten. Die Kostenkennwerte stehen in der nachfolgenden Tabelle unter den Zahlen 1 bis 5. In den Kostenkennwerten sind die Baunebenkosten enthalten.

Mit der Einordnung des Bewertungsobjekts in das System der Gebäudestandards und Kostenkennwerte ergeben sich im vorliegenden Fall Normalherstellungskosten von **743 EUR/m²**.

Korrekturen

In der Anlage 4 zur ImmoWertV sind folgende Korrekturen vorgesehen:

1. Abschlag für die eingeschränkte Nutzbarkeit bei Dächern, deren Höhe zwischen 1,25 m und 2,00 m liegt
2. Zuschlag für einen eventuell vorhandenen Spitzboden
3. Abschlag für einen fehlenden Drempel bei ausgebauten Dachgeschossen

Abschlag für den fehlenden Drempel mit ausgebautem Dachgeschoss von 4,1 %

Fehlenden Drempel

$743 \text{ €/m}^2 \times 0,959 = 712,54 \text{ EUR/m}^2$

713 EUR/m²

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 und der Alterswertminderung

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse	Zwischen- ergebnisse	
	1	2	3	4	5				
Außenwände	1					23 %	151	0,23	ok
Dach		1				15 %	109	0,30	ok
Fenster und Außentüren	0,2	0,5	0,3			11 %	82	0,23	ok
Innenwände und -türen		1				11 %	80	0,22	ok
Deckenkonstruktion und Treppen		0,5	0,5			11 %	86	0,28	ok
Fußböden		0,5	0,5			5 %	39	0,13	ok
Sanitäreinrichtungen			1			9 %	75	0,27	ok
Heizung			1			9 %	75	0,27	ok
Sonstige technische Ausstattung		0,5	0,5			6 %	47	0,15	ok

655 €/m² 725 €/m² 835 €/m² 1.005 €/m² 1.260 €/m²

Schutz: WertE

Ergebnis: NHK 742,89

Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte	Kommentar
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	0	

Modernisierungsgrad	Punkte			
nicht modernisiert	0	-	1	0
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2	-	5	0
mittlere Modernisierung	6	-	10	0
überwiegend modernisiert	11	-	17	0
umfassend modernisiert	18	-	20	0

Baupreisentwicklung Der vom statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex bezieht sich auf das Basisjahr 2015, d.h. für das Jahr 2015 wird der Index 100,0 angesetzt. Für das Jahr 2010 liegt der Index bei 90,1. Der Index von 90,1 aus dem Jahr 2010 wird als Basis für die Umrechnung der Normalherstellungskosten herangezogen.
Zum Wertermittlungsstichtag am 28. Juli 2023 liegt der Baupreisindex 160,2 (II Quartal). Daraus ergibt sich der bei der Bewertung anzusetzenden Baupreisindex wie folgt:
anzusetzender Baupreisindex = $160,2 / 90,1 = 1,7780$

Normalherstellungskosten im vorliegenden Fall Die endgültigen Normalherstellungskosten des Wohngebäudes berechnen sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	713 EUR/m ²
x	Baupreisindex	1,7780
=	Normalherstellungskosten	1.268 EUR/m²

Die endgültigen Normalherstellungskosten der PKW-Garage berechnet sich somit wie folgt:

	Ausgangswert	250 EUR/m ²
x	Baupreisindex	1,7778
=	Normalherstellungskosten	444 EUR/m²

Brutto-Grundfläche Die Brutto-Grundfläche (BGF) des Wohngebäudes wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu rd. 418 m² ermittelt.

Herstellungskosten des Wohngebäudes Mit der oben ermittelten Normalherstellungskosten und der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten des Wohnhauses wie folgt:

	Normalherstellungskosten	1.268 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	418 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	530.024 EUR

Brutto-Grundfläche Die Brutto-Grundfläche (BGF) der Garage zu rd. 25 m² wurde in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit zu ermittelt.

Herstellungskosten der Garage Mit der oben ermittelten Normalherstellungskosten und der Brutto-Grundfläche ergeben sich die Herstellungskosten der Garage wie folgt:

	Normalherstellungskosten	444 EUR/m ²
x	Brutto-Grundfläche	25 m ²
=	Herstellungskosten Wohngebäude	11.100 EUR

In der BGF nicht erfasste Bauteile

Die folgenden Bauteile wurden in der BGF nicht erfasst. Sie werden auf der Grundlage von Literaturwerten und Rechnungen separat wie folgt angesetzt:

Kellertreppe	6.000 EUR
Markise	<u>0 EUR</u>
	6.000 EUR

Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten der baulichen Anlagen ergeben sich wie folgt:

	Herstellungskosten Wohngebäude	530.024 EUR
+	Herstellungskosten der PKW-Garage	11.100 EUR
+	In der BGF nicht erfasste Bauteile	6.000 EUR
=	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	547.124 EUR

Regionalfaktor

Bei den obigen Herstellungskosten handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für die gesamte Bundesrepublik Deutschland. Sie müssen in einem letzten Schritt noch an das regionale Baupreisniveau angepasst werden. Dazu werden die Herstellungskosten mit dem Regionalfaktor, der von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt wird, multipliziert. Der Regional Faktor wurde mit 1,00 vom Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg festgelegt.

Regionale Herstellungskosten

Damit ergeben sich die regionalen Herstellungskosten wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	547.124 EUR
x	Regionalfaktor	1,00
=	Regionale Herstellungskosten	547.124 EUR

Alterswertminderungsfaktor**Vorbemerkung**

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Zudem entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oftmals nicht mehr den modernen Vorstellungen. Der Wertverlust muss als Alterswertminderungsfaktor im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung des Alterswertminderungsfaktors müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

**Gesamtnutzungsdauer
GND**

Laut ImmoWertV 2021 (§ 12 Absatz 5 Satz 1) liegt die Gesamtnutzungsdauer von Ein-/Zweifamilienhäusern bei 80 Jahren.

**Restnutzungsdauer
RND**

Die Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Gebäudealters von der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen und dem Modernisierungsgrad ermittelt. Bei einem Gebäudealter von 48 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 32 Jahren (= 80 Jahre minus 48 Jahre).

Alterswertminderungsfaktor

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 32 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 32 / 80 = 0,400$$

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen Mit dem Alterswertminderungsfaktor ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wie folgt:

	Herstellungskosten der baulichen Anlagen	547.124 EUR
x	Alterswertminderungsfaktor	0,400
=	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	218.850 EUR

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Einfriedung durch gemauerte Wand und Hecken
- Ziergehölz
- Rasenfläche

Es wird von Erfahrungssätzen ausgegangen, nach denen die vorhandenen Außenanlagen mit rd. 8 % des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen hinreichend erfasst sind (Quelle: Grundstücksmarktbericht Kreis Heinsberg 2023).

Somit ergibt sich der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	218.850 EUR
x	Erfahrungssatz	0,08
=	Sachwert der Außenanlagen	17.508 EUR

Bodenwert**Vorbemerkung**

Der Bodenwert wird im vorliegenden Fall aus einem Bodenrichtwert abgeleitet. Nach § 196 BauGB sind Bodenrichtwerte durchschnittliche Lagewerte, die im Wesentlichen gleiche Merkmale in Art und Maß der baulichen Nutzung aufweisen. Sie werden von den Gutachterausschüssen aus Kaufpreisen ermittelt.

Bodenrichtwert

Für Stadt Erkelenz-Gerderath, in dem das hier zu bewertende Grundstück liegt, hat der zuständige Gutachterausschuss einen Baulandrichtwert von 175,00 EUR/m² beschlossen und veröffentlicht.

Dem Richtwert liegen im Allgemeinen folgende Wertkriterien zu Grunde:

Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I - II
Tiefe	35 m

Korrektur wegen der Grundstücksgröße

Das hier zu bewertende Grundstück entspricht der Definition des typischen "Richtwertgrundstücks". Es ist kein Korrekturfaktor zu berücksichtigen.

Korrektur wegen der Lage

kein Korrekturfaktor ist zu berücksichtigen.

Bodenwert

Damit ergibt sich folgender Bodenwert für das Bewertungsgrundstück:

	Bodenrichtwert	175 EUR/m ²
x	Korrekturfaktor Größe	1,00
x	Korrekturfaktor Lage	1,00
=	Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	175 EUR/m ²
x	Grundstücksgröße	599 m ²
=	Bodenwert	104.825 EUR

Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert Der vorläufige Sachwert ergibt sich wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	218.850 EUR
+	Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen	17.508 EUR
+	Bodenwert	104.825 EUR
=	Vorläufiger Sachwert	341.183 EUR

Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist eine Größe, die überwiegend aus Kostenüberlegungen heraus entsteht (Erwerbskosten des Bodens und Herstellungskosten des Gebäudes). Aus diesem Grund muss bei der Ableitung des Verkehrswerts aus dem Sachwert immer noch die Marktsituation berücksichtigt werden, denn Kostenüberlegungen führen in den meisten Fällen nicht zum Verkehrswert, also zu dem Preis, der auf dem Grundstücksmarkt am wahrscheinlichsten zu erzielen wäre.

Das tatsächliche Marktgeschehen und somit das Verhältnis von Verkehrswert zu vorläufigem Sachwert lässt sich über so genannte Sachwertfaktoren bestimmen. Solche Faktoren wurden vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt und im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg im Jahr 2023 veröffentlicht.

Für freistehende Ein und Zweifamilienhäuser mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 350.000 EUR veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Marktbericht 2023 einen Sachwertfaktor von rd. 1,07. Für das Bewertungsobjekt müsste der vorläufige Sachwert somit zunächst um 7 % erhöht werden.

Allerdings ist zu beachten, dass es sich bei dem obigen Sachwertfaktor um einen durchschnittlichen Wert für den gesamten Kreis handelt. Es sind also auch die Markttendenzen aus den ländlichen Bereichen des Kreises in den Faktoren enthalten.

Aufgrund der Lage und des rückläufigen Immobilienmarktes halte ich eine Marktanpassung für nicht angemessen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

	Vorläufiger Sachwert	341.183 EUR
x	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	1,00
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	341.183 EUR

	Übertrag:	341.183 EUR
Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden	Die tatsächlichen erforderlichen Instandsetzungs- bedarfskosten können von der hier angesetzten Wert- minderung abweichen. Den Wert für den Instandsetzungsbedarf schätze ich überschlägig mit ca. 175,00 €/qm Wohn-/Nutzfläche des Wohnhauses. (300,00 m ² × ca. 175,00 EUR/m ²)	- 52.500 EUR
	Neues Fenster zur Straße Pauschal:	- 5.000 EUR
	Garagendach abdichten Pauschal.	- <u>2.000 EUR</u>
		281.683 EUR
Besondere objektspezi- fische Grundstücks- merkmale	In dem vorliegenden Bewertungsfall wird ein Abschlag bei Fertighäusern von 15 % auf die Baukosten (nach Altersabschlag) als marktgerecht geschätzt. 281.683 EUR × 15 %	- <u>42.252 EUR</u>
	Quelle: Wolfgang Kleiber, in Wolfgang Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2022, Kap. 4.3.2.3n.	
Sachwert	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	239.431 EUR
	gerundet:	240.000 EUR

Verkehrswert**Definition des Verkehrswerts**

Der Verkehrswert, wie er in § 194 BauGB definiert ist, wird durch den Preis bestimmt, der unter Berücksichtigung der wertrelevanten Merkmale im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre.

Herangezogenes Verfahren

Die wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurden in Kapitel 2 des vorliegenden Gutachtens beschrieben. Mit den wertrelevanten Merkmalen wurde die Wertermittlung durchgeführt. Dabei wurde das Sachwertverfahren für das Zweifamilienhaus angewandt. Außerdem wurde eine Ertragswertberechnung zur Bestimmung des Wertes der der Wohnung durchgeführt.

Ergebnis

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert zum Wertermittlungstichtag 28. Juli 2023 des vorbeschriebenen Objektes in

41812 Erkelenz-Gerderath, Fronderath 37

schätze ich auf

240.000 EUR

(In Worten: zweihundertvierzigtausend Euro)

4 Schlusserklärung des Sachverständigen

Das Vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen und unparteiisch auf der Grundlage der bis zum Ende der Recherchen bekannten, wertrelevanten Umstände erstellt. Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Der Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

Aufgestellt:

Linnich-Rurdorf, den 30.08.2023

gez.: Dirk Uffelman

© Urheberschutz

Das vorliegende Gutachten und die darin enthaltenen Fotos sind urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten zu berücksichtigen sind. Eine Vervielfältigung oder anderweitige Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Unterzeichners gestattet.

Rechtsgrundlagenverzeichnis

BauGB:	Baugesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2016.
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 26. Juli 2016.
ImmoWertV 2021:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022
WoFIV:	Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
DIN 283: DIN 283 Blatt 2:	Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen. (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung findet)
II. BV:	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen in der Fassung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)
BauO NRW:	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018 vom 21. Juli 2018, mit Stand vom 22.1.2022)
Sommer / Kröll	Lehrbuch zur Immobilienbewertung, Verkehrswertermittlung nach ImmoWertV (2021) Auflage 6
Haufe	Lehrbuch zur Immobilienbewertung
GEG:	Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
EnEV:	Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

5 Anlagen

6.1 Luftbild



Maßstab (im Papierdruck): 1:2.000
Ausdehnung: 340 m x 340 m



0

200 m

Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind hochauflösende, verzerrungsfreie, maßstabgetreue Abbildungen der Erdoberfläche. Sie werden durch photogrammetrische Verfahren in Kenntnis der Orientierungsparameter und unter Hinzunahme eines Digitalen Geländemodells aus Luftbildern hergestellt, die als Senkrechtaufnahmen vorliegen. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 20cm. Die Luftbilder werden von der Bezirksregierung Köln Abteilung 7 - Geobasis NRW herausgegeben und liegen flächendeckend für das gesamte Land Nordrhein-Westfalen vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Geobasis NRW Stand: Aktuell bis 4 Jahre (je nach Befliegungsgebiet)

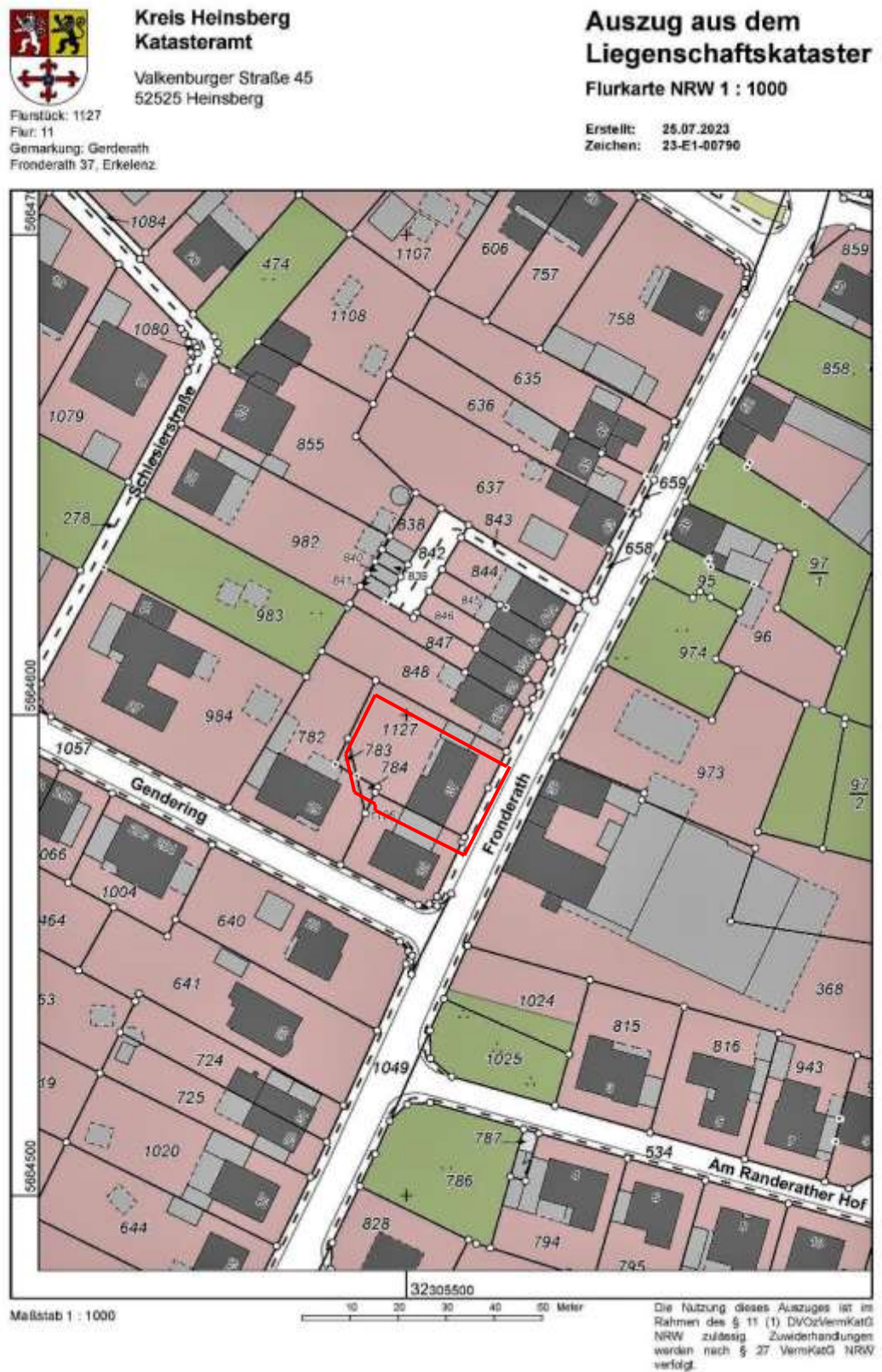
6.2 Anlage Umgebungskarte



6.3 Anlage Karte



6.4 Anlage Flurkarte



6.5 Anlage Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹		8. August 2020	
Gültig bis:	23.10.2032	Registriernummer:	NW-2022-004264071
			1
Gebäude			
Gebäudetyp	Reihenhäuser Erdgeschoss		
Adresse	Fronderath 37 41812 Erkelenz		
Gebäudeteil ²	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1974		
Baujahr Wärmelösung ^{3,4}	2007		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	202,6 m ²	<input type="checkbox"/> nach § 42 GEG aus der Wohnfläche einbaufähig	
Wesentliche Energieträger für Heizung ⁵	Heizöl		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ⁵	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art:	Verwendung:	
Art der Lüftung ⁶	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁶	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gebläse-Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁷	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitstermin zur Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes			
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsgröße dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen übersichtliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).			
<input checked="" type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.			
<input type="checkbox"/> Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.			
Datenherkunft Bedarfs/Verbrauch durch <input type="checkbox"/> Eigentümer <input checked="" type="checkbox"/> Aussteller			
<input type="checkbox"/> Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angaben).			
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises			
Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.			
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)		Unterschrift des Ausstellers	
Harald Lange Schornsteinfegermeister Grünewaldstr. 44 41372 Niederströten			
		Ausstellungsdatum: 30.10.2022	
¹ Datum des angewandten GEG; gegebenenfalls des angewandten Änderungsgesetzes zum GEG. ² nur im Falle des § 79 Abs. 2 Satz 2 GEG einzutragen ³ Mehrfachangaben möglich ⁴ bei Wärmeresten Baujahr der Übergabestation ⁵ Kälteanlagen oder kombinierte Lüftung- und Klimaanlage; im Sinne des § 74 (8) GEG			
Hauptstadt Erkelenz AG, Energieausweis-Protokolle 11.0.2			

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registrierungsnummer: NW-2022-004284071 2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen **57,8** kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergiebedarf dieses Gebäudes **183,7** kWh/(m²·a)

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes **204,4** kWh/(m²·a)

Anforderungen gemäß GEG²

Primärenergiebedarf³
 Ist-Wert: **204,4** kWh/(m²·a) Anforderungswert: **101,2** kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle⁴
 Ist-Wert: **0,55** W/(m²·K) Anforderungswert: **0,50** W/(m²·K)

Sonstige Maßnahmen (bei Neubau): eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
 Verfahren nach DIN V 18599
 Regelung nach § 31 GEG ("Hotelgebäudeverfahren")
 Verfahrensjahres nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 183,7 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien⁵

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art	Deckungsanteil	Anzahl der Pflichterfüllung	
		%	N
Summe			

Maßnahmen zur Einsparung⁶

Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 48 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.

Die Anforderungen nach § 48 GEG in Verbindung mit § 18 GEG sind eingehalten.

Maßnahme nach § 48 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG: Die Anforderungen nach § 18 GEG werden um unterschrittenen Anteil der Pflichterfüllung: %

Vergleichswerte Endenergie⁴

Einzelhaus 40
 MFH Neubau
 EFH Neubau
 EFH saniertes
 per Nachbau
 Durchschnitt
 MFH saniertes
 energetisch modernisiert
 EFH energetisch
 saniertes
 energetisch modernisiert

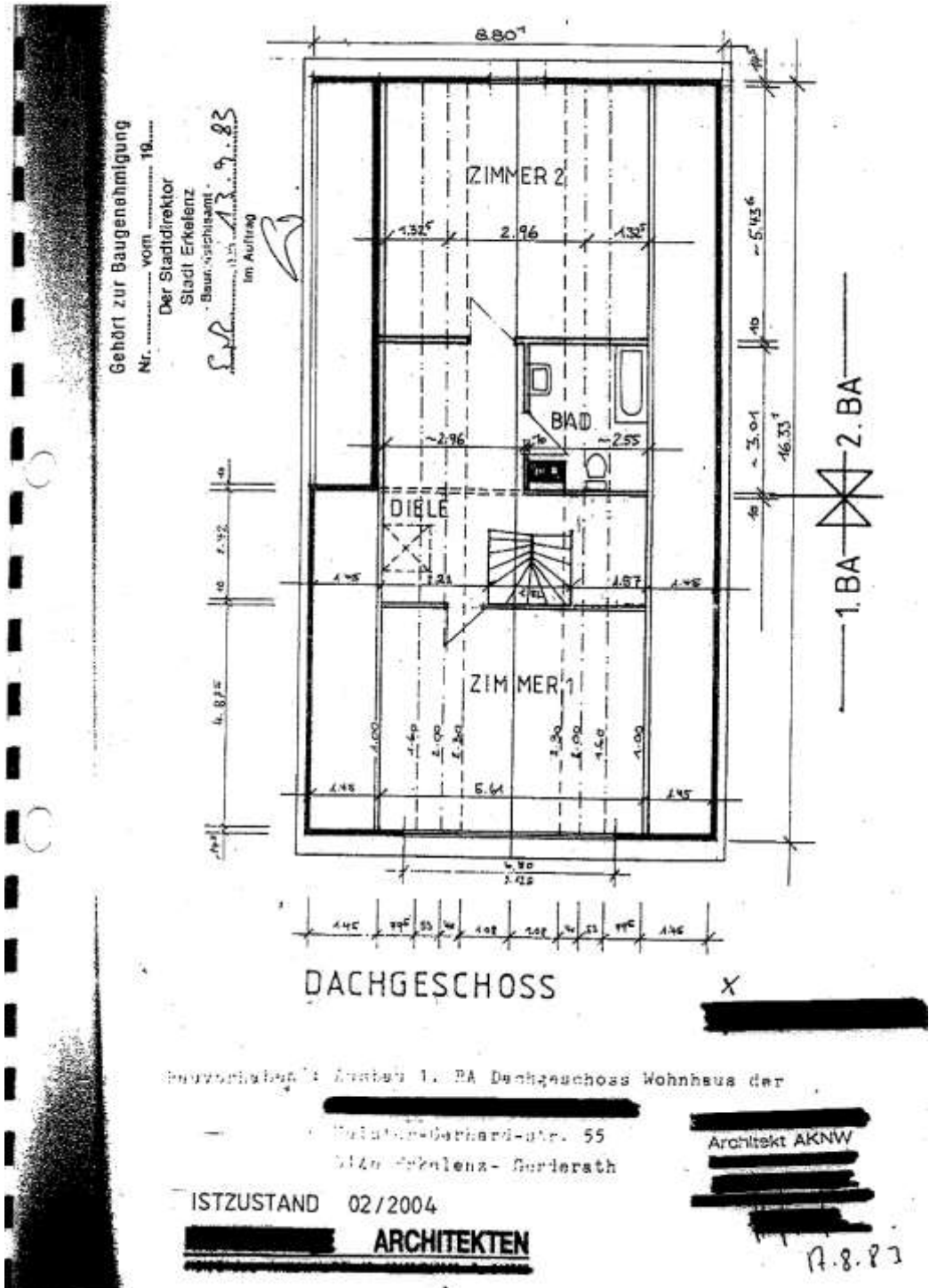
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen unterschiedlicher Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

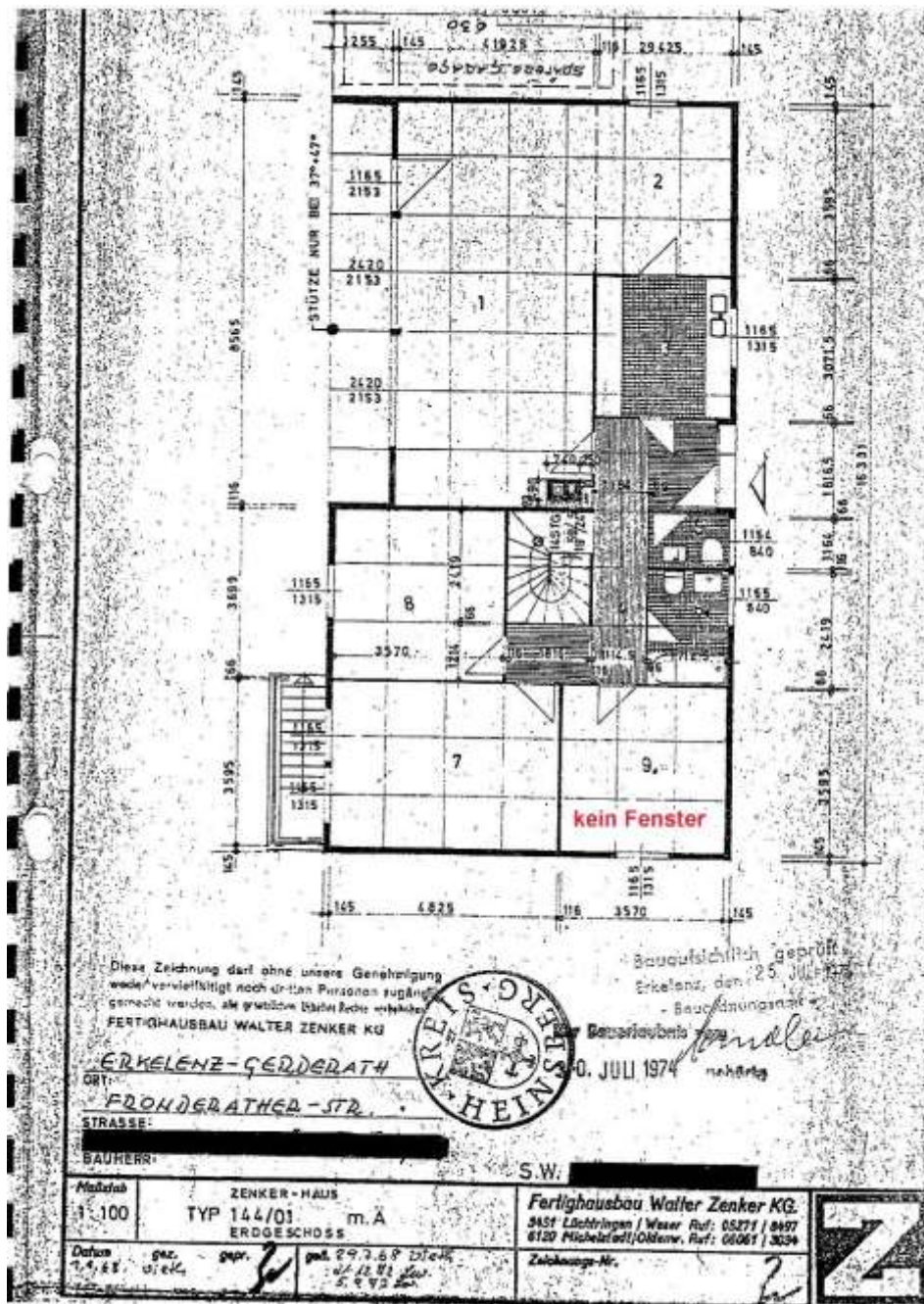
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Hilfszettel Schwerk 43, Energieberater Prof. Dr. Ingrid 11.0.0

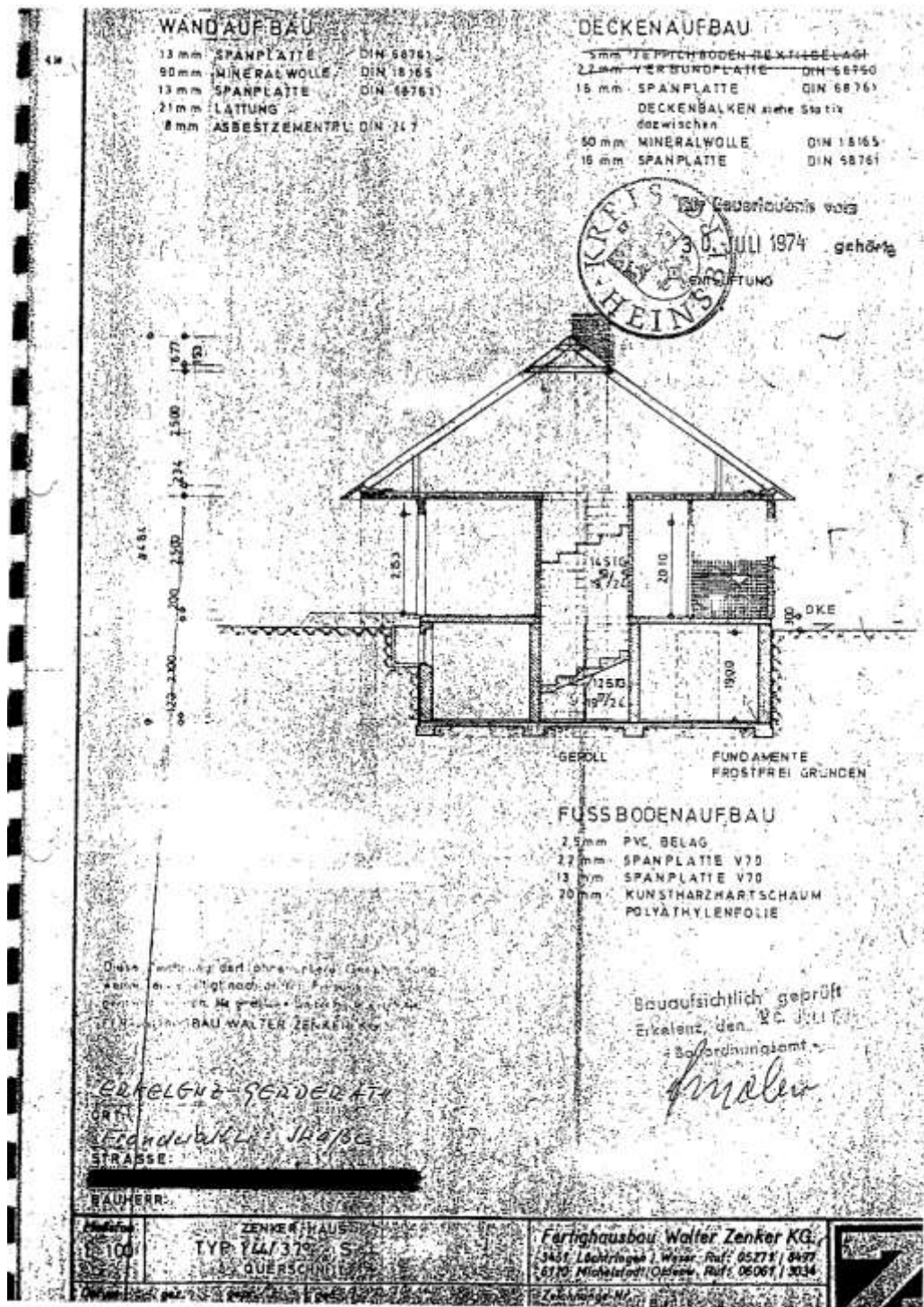
6.6 Anlage Baupläne



Dachgeschoss (ohne Maßstab)



Erdgeschoss (ohne Maßstab)



Schnitt

6.7 Anlage Altlasten



Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
z. H. Herrn Dirk Uffelmann
Zum Wehr 1
52441 Linnich-Rurdorf

Der Landrat

Amr für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: 70 4 0 0 0

Untere Bodenschutzbehörde Altlasten

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

3. August 2023

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Erkelenz
Flur: 11
Flurstück: 1127
Lage: Fronderath 37, 41812 Erkelenz
Eigentümer: [REDACTED]

Ihre Anfrage vom 25. Juli 2023 per E-Mail

Sehr geehrter Herr Uffelmann,

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

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

Mit freundlichen Grüßen
i. A.

gez.

Beemelmans

Diese Auskunft wurde digital erstellt und ist ohne Unterschrift rechtsgültig.

Hinweis:

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

Kreishaus Heinsberg
Valkenburger Straße 49
52525 Heinsberg
Tel: 0 24 52 13 - 0
Fax: 0 24 52 13 - 11 00
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de
Internet: www.kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen
Kreis Sparkasse Heinsberg
IBAN: DE 26 3125 1220 0000 0002 73
BIC: WELADED1ERK
Postbank Köln
IBAN: DE 97 3701 0010 0025 4903 03
BIC: PBNKDE33

6.8 Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen



Im Namen und für Rechnung der
Vivawest GmbH
Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Sachverständigenbüro für
Immobilienbewertung
Herr Dipl.-Ing. Dirk Uffemann
Zum Wehr 1
52441 Linnich-Rurdorf

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen
6263

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen

Linear Zeichen
Schm/Flr.

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-642

Telefax
(0 24 33) 444025-649

Datum
17.08.2023

Objekt: Fronderath 37 in 41812 Erkelenz, Gem. Erkelenz, Flur 11, Flurstück 1127

Ihre Mitteilung vom 24.07.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Uffemann,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 24.07.2023 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück bis zum Jahre 2000 den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia-Jacoba unterlag.

Vor dem Hintergrund der damaligen Abbautätigkeit wurde eine Bergschadenssicherung eingebaut. Die Kosten wurden seinerzeit durch das Bergwerksunternehmen übernommen.

Eine aus den Auswirkungen der Abbautätigkeit resultierende Schiefelage von ca. 5,09 mm/m wurde 1997 durch Zahlung von Minderwert abgegolten. Alle durch die ehemaligen Abbaueinwirkungen verursachten Schäden wurden nach Beendigung der Einwirkungen ca. 2007 einvernehmlich mit den Eigentümern reguliert.

Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Allerdings verläuft in der Nähe des Grundstücks eine bekannte abbaubedingte Erdstufe. Obwohl derzeit keine bergbaubedingten Einwirkungen bekannt sind, kann diese Störung durch natürliche Einflüsse (z.B. Erdbeben, Grundwasserschwankungen, Oberflächenwasserzuflüsse) zu geringfügigen Schäden führen.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

i. V. KES i. d. Blh

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon (0 2433) 4440-0
Telefax (0 24 33) 444025-649
Info@EBV.de
bergbau@ebv.de

Geschäftsführer:
Thomas Holmann
Marita Karunios
Christian Tenbrock

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registriergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977800 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE81390400130110977800

RWE

RWE Power AG | Zum Gut Bohlendorf | 50126 Bergheim

Sachverständigenbüro
Dipl.-Ing. Dirk Uffelmann
Zum Wehr 1
52441 Linnich – Rurdorf

Markscheidewesen & Bergschäden

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht 24.07.2023
Unsere Zeichen ST 288/2023 / POB-MB / THIE
Name Thielemann, Thomas
Telefon 02271/751-22470
E-Mail thomas.thielemann@rwe.com

Bergheim, 27.07.2023

**Anwesen in Erkelenz – Erkelenz, Fronderath 37
Gemarkung Gerderath; Flur 11; Flurstück 1127
Unser Az.: ST 288/2023**

Sehr geehrter Herr Dipl.-Ing. Uffelmann,

wie Sie uns in Ihrem Schreiben mitteilen, sind Sie beauftragt, für das vorgenannte Anwesen ein Verkehrswertgutachten zu erstellen und bitten um unsere Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten.

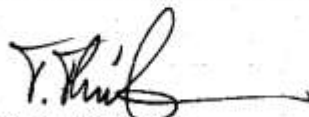
Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das o.a. Objekt erkennbar ist.

Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Wir empfehlen Ihnen, die Abfrage ebenfalls dem ehemaligen örtlichen Steinkohlenbergbaubetreiber zur Stellungnahme vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft



i.A. Dr. Thielemann

Zertifiziert nach ISO 9001 für die Analyse und Regulierung von Bergschäden im Rheinischen Braunkohlenrevier

tmp3C78.tmp



**Energising
the future.**



For 125 years.

RWE Power Aktiengesellschaft

Zum Gut Bohlendorf
50126 Bergheim

T +49 221 480-0
I www.rwe.com

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Zvezdana Seeger

Vorstand:
Dr. Frank Weigand
(Vorsitzender)
Steffen Karitz
Dr. Lars Kulk
Kerem Rožanica

Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420
Eingetragen beim
Amtsgericht Köln
HR B 117

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADE330
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1480 00
GKbuziger-IdNr.
DE3722200000130738
USt-IdNr. DE 8112 23 545
St-Nr. 112/5717/1032

6.9 Anlage Fotos



Straßenfront Fronderath



Garagenzufahrt



Giebel zum Nachbarn



Rückansicht mit Terrasse



Garten