

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



WERTERMITTLUNGSOBJEKT

**3- Zimmer Eigentumswohnung
Hanggeschoss, Nr. 1 im ATP,
1.552/10.000 MEA am Grundstück**

GEMARKUNG

Baal

FLUR

6

FLURSTÜCK(E)

805

ADRESSE

Am Hang 15a

41836 Hückelhoven

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BENECKE

Inhaber:

Heiko Benecke, Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer NRW
öffentlich bestellt und vereidigt für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Scharrenbroicher Straße 74
D-51503 Rösrath

Tel.: +49 (0)2205 91 69 86 6
Fax: +49 (0)2205 91 69 86 2
Email: info@benecke-sv.de
Web: www.benecke-sv.de

WERTERMITTLUNGSANLASS

Zwangsversteigerungsverfahren

QUALITÄTSSTICHTAG

09. Januar 2025

AUFTRAGGEBER

AMTSGERICHT ERKELENZ
Postfach 1653
41806 Erkelenz

Verfahren Nr. 3 K 015/24

Zwangsversteigerungen im Internet:
www.zvg-portal.de

Rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Wesentliche verwendete Literatur:

- Drosdzol, Stemmler, Bewertung des Grundbesitzes nach dem Erbschaftssteuerreformgesetz, 2010
- Kleiber, Wolfgang, WertR06, Köln, Bundesanzeiger Verlagsgesellschaft, 2006
- GuG Sachverständigenkalender, München, Wolters Kluwer, Luchterhand, 2024
- Standardmodelle der AGVGA.NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen)
- BKI Baukosten 2023, Baukosteninformationszentrum, Stuttgart, 2024
- Kleiber, Simon, Weyers, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 7. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag, 2014
- Grundstücksmarktbericht Kreis Heinsberg für das Jahr 2024, Gutachterausschuss Kreis Heinsberg
- Mietspiegel der Stadt Hückelhoven 2023

Zusammenstellung wesentlicher Daten

| Tab.-Nr. 01 | | |
|--------------------------------------|---|-----------------------|
| WESENTLICHE DATEN ZUR WERTERMITTLUNG | | |
| Nr. | | |
| 1. | Datum Ortstermin | 9. Januar 2025 |
| 2. | Wertermittlungsstichtag | 9. Januar 2025 |
| 3. | Grundstücksfläche | 846,00 m ² |
| 4. | Miteigentumsanteil am Grundstück (1.552/10.000 MEA) | 0,1552 |
| 5. | Anteiliger Bodenwert | 26.916,34 € |
| 6. | Wohnfläche | 83,00 m ² |
| 7. | Nutzfläche (Kellerraum) | 5,00 m ² |
| 8. | Vorläufiger Ertragswert | 270.000,00 € |
| 9. | besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | kein Ansatz |
| | Verkehrswert | 270.000,00 € |

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|-----------|
| A | ALLGEMEINE ANGABEN..... | 5 |
| 1 | Auftraggeber..... | 5 |
| 2 | Ortstermin..... | 5 |
| 3 | Sachverständiger..... | 5 |
| 4 | Grund der Gutachtenerstellung..... | 5 |
| 5 | Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag..... | 5 |
| 6 | Unterlagen zur Wertermittlung | 6 |
| 7 | Zum Objekt..... | 6 |
| | | |
| B | LAGE | 7 |
| 1 | Standortfaktoren..... | 7 |
| 2 | Infrastruktur | 7 |
| 3 | Verkehrsanbindung | 7 |
| 4 | Lage im Stadtgebiet | 8 |
| 5 | Lageeinstufung für die Wertermittlung | 9 |
| | | |
| C | GRUNDSTÜCK..... | 10 |
| 1 | Größe und Zuschnitt des Grundstücks | 10 |
| 2 | Kataster | 10 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser | 10 |
| 4 | Grundwasser, Hochwasser, Starkregen..... | 10 |
| 5 | Topografie | 11 |
| 6 | Altlasten..... | 11 |
| 7 | Erschließungszustand | 11 |
| 8 | Maß der baulichen Nutzung | 12 |
| 9 | Augenblickliche Nutzung..... | 12 |
| | | |
| D | RECHTLICHE GEGEBENHEITEN..... | 13 |
| 1 | Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten | 13 |
| 2 | Privat-Rechtliche Gegebenheiten..... | 14 |
| | | |
| E | BAULICHE ANLAGEN..... | 17 |
| 1 | Baubeschreibung | 17 |
| 2 | Wohnfläche..... | 20 |
| 3 | Besondere Einbauten und Bauteile..... | 20 |
| 4 | Bau und Unterhaltungszustand | 20 |
| 5 | Baujahr | 21 |
| 6 | Übliche Gesamtnutzungsdauer | 21 |
| 7 | Wirtschaftliche Restnutzungsdauer..... | 22 |
| 8 | Bau und Unterhaltungszustand..... | 22 |
| 9 | Wärmeschutz und Energiebedarf | 23 |
| | | |
| F | VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG..... | 25 |
| 1 | Verfahrenswahl und Begründung..... | 25 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| G | ERTRAGSWERTERMITTLUNG | 27 |
| 1 | Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren..... | 27 |
| 2 | Liegenschaftszinssatz | 30 |
| 3 | Ermittlung des Bodenwerts | 32 |
| 4 | Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen | 34 |
| 5 | Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel) | 34 |
| 6 | Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete | 35 |
| 7 | Tatsächliche Mieten | 35 |
| 8 | Bewirtschaftungskosten..... | 36 |
| 9 | Berechnung des vorläufigen Ertragswerts | 37 |
| 10 | Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) | 37 |
| 11 | Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens..... | 39 |
| | | |
| H | VERKEHRSWERT..... | 40 |
| 1 | Schlussbemerkungen..... | 40 |
| | | |
| I | ANLAGEN | 41 |
| 1 | Fotodokumentation | 41 |
| 2 | Übersichtspläne des Objekts und Katasterplan..... | 47 |

A ALLGEMEINE ANGABEN

1 Auftraggeber

Amtsgericht Erkelenz
Postfach 1653
41806 Erkelenz

Geschäfts-Nr.: 3 K 015/24

2 Ortstermin

Es wurde ein Besichtigungstermin am 09. Januar 2025 durchgeführt. Am Ortstermin nahmen teil:

- Frau XXX, Eigentümerin
- Herr Heiko Benecke, als Sachverständiger

Der Zugang zur Wohnung wurde ermöglicht. Fotoaufnahmen wurden gestattet. Es wurde eine vollständige Begehung des Sondereigentums, Teilen des Kellergeschosses und der Außenfläche durchgeführt.

3 Sachverständiger

Heiko Benecke
Dipl.-Ing. Architekt
Immobilienökonom (ebs)

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

4 Grund der Gutachtenerstellung

Verkehrswertgutachten im Zwangsversteigerungsverfahren gemäß §§ 74a, 85a, 114a ZVG.
Auftrag von 31.10.2024, Aktenzeichen: 3 K 015/24

5 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

09. Januar 2025

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.¹

¹ §2 (4), ImmoWertV 2021

6 Unterlagen zur Wertermittlung

Zur Wertermittlung lagen folgende Unterlagen vor:

- Auskunft über planungsrechtliche Gegebenheiten vom 13.11.2024
- Auskunft zu Baulasten vom 13.11.2024
- Auskunft zu Erschließungskostenbeiträgen vom 13.11.2024
- Auskunft zu Altlasten vom 14.11.2024
- Ablichtung der Grundbuchblätter vom 18.09.2024
- Kopien aus der Bauakte
- Auskunft zu Wohnungsbindungen vom 13.11.2024
- Katastrerauszug vom 13.02.2025
- Teilungserklärung, letzte Änderung vom 12.08.2019
- Unterlagen der Hausverwaltung

7 Zum Objekt

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Baal in der Stadt Hückelhoven. Die Wohnung ist Teil eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 7 Wohnungen.

Die Wohnung Nr.1 (1.552/10.000 MEA) liegt im Hanggeschoss rechts und hat eine Wohnfläche von 83 m². Es sind die Sondernutzungsrechte an der Gartenfläche und an einem Außenstellplatz zum Sondereigentum Nr.1 zugeordnet. Darüber hinaus gehört zum Sondereigentum noch ein Keller-raum, der im Aufteilungsplan mit der Nr. 1 gekennzeichnet ist.

Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, Küche, Badezimmer und eine große Außenterrasse. Die Wohnung war zu Zeitpunkt des Ortstermins in einem überwiegend geräumten und renovierten Zustand. Die Bauteile der Gebäudehülle sind in einem gepflegten Zustand. Die Wohnung wurde seit Errichtung noch nicht modernisiert. Einzelne Unterlagen der Hausverwaltung (Hausgeldabrechnungen, Wirtschaftsplan etc.) standen zur Bewertung zur Verfügung.

Es sind keine Baulasten vorhanden. Es ist keine Belastungen aus der Abteilung II des Grundbuchs zu beachten. Das Grundstück ist altlastenfrei. Es sind keine Erschließungskosten offen oder absehbar zu erwarten.

Begriffsbestimmung:

Im weiteren wird der Teil des Untergeschosses des Mehrfamilienhauses als „Hanggeschoss“ bezeichnet, in dem die Eigentumswohnung liegt. Durch die Hanglage liegt dieser Teil des Gebäudesockels frei und hat ebenerdige Ausgänge auf das Grundstück.

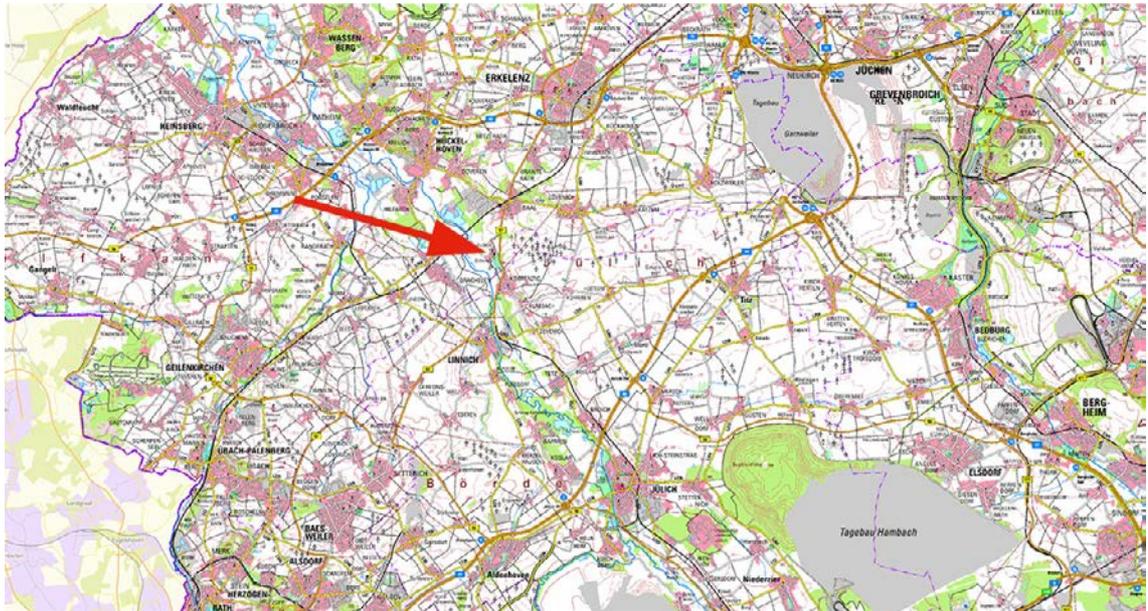
B LAGE

1 Standortfaktoren

Hückelhoven

Die Stadt Hückelhoven ist eine kreisangehörige Stadt im Kreis Heinsberg. Die Stadt Hückelhoven hat ca. 41.000 Einwohner und besteht aus insgesamt 11 Ortsteilen. Hückelhoven liegt nur ca. 10 km von der deutsch-niederländischen Grenze und ca. 7 km vom Stadtzentrum Heinsbergs entfernt. Die nächste größere Einkaufsstadt ist das nah gelegene Mönchengladbach (20 km).

Ausschnitt aus der DTK 1:1 Mio.



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

2 Infrastruktur

Die Schulen im Stadtgebiet Hückelhoven decken alle Bildungsstufen bis einschließlich Sekundarstufe II ab. In den umliegenden Stadtteilen sind darüber hinaus weitere Grundschulen zu finden. Alle Versorgungseinrichtungen für den täglichen Bedarf sind in Hückelhoven, Heinsberg, Mönchengladbach und Erkelenz vorhanden. Dies gilt auch für die medizinische Versorgung.

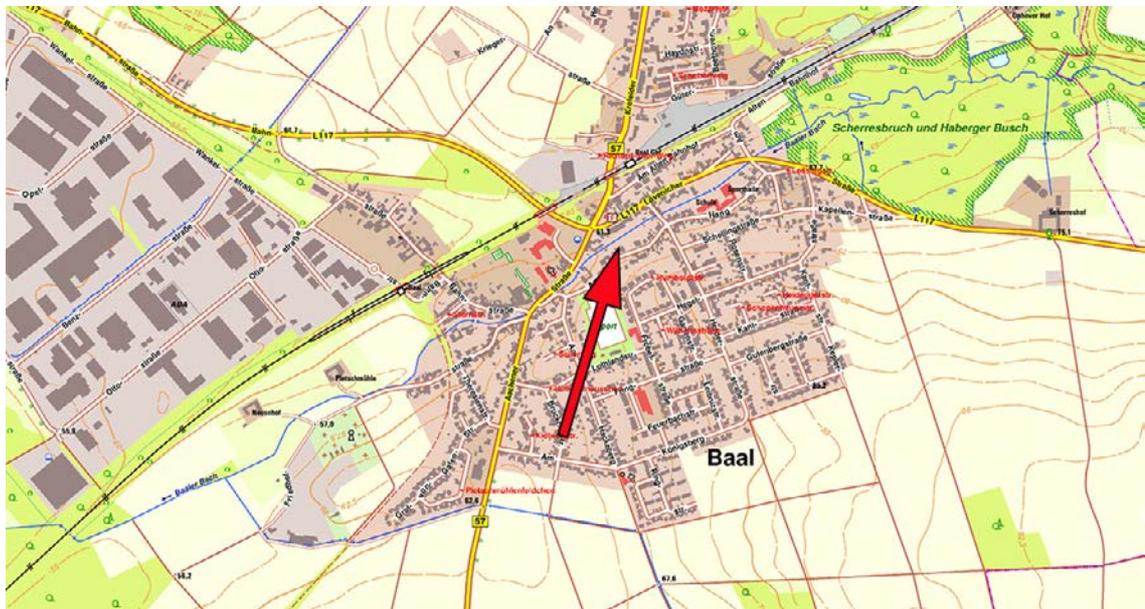
3 Verkehrsanbindung

Das Stadtgebiet Hückelhoven ist durch die Autobahnanschlusstellen Hückelhoven-West (A46) und die Anschlussstellen Jülich / Titz (A44) sehr gut an das überregionale Fernstraßennetz und die rheinischen Ballungszentren Düsseldorf und Köln angeschlossen. Ratheim hat Anschluss an die Autobahn 46 über die Anschlussstelle Hückelhoven-West / Wassenberg. Zu den einzelnen Städten und Gemeinden der Umgebung bestehen Busverbindungen.

4 Lage im Stadtgebiet

Das Dorf Baal gehört zur Stadt Hückelhoven im Kreis Heinsberg. Es hat ca. 3.900 Einwohner. Als wichtigste Verkehrsadern führen die Bundesstraße 57, die Landesstraße 117 und die Bahnstrecke Mönchengladbach-Aachen durch Baal. Benachbarte Orte sind Doveren, Hetzerath, Granterath, Tenholt, Hilfarth, Lövenich, Brachelen und Rurich. Das größte Unternehmen im Gewerbegebiet Hückelhoven-Baal ist das Teleshopping-Unternehmen QVC, das hier sein Distributionszentrum betreibt. Des weiteren liegt im Nord-Westen des Ortes ein ausgedehntes Lager des Disaster Recovery Management der T-Com. Das Bewertungsgrundstück liegt an der Straße „Am Hang“, die parallel zum Baaler Bach südlich der Bahnlinie verläuft. Das Grundstück liegt an der zum Bach orientierten Straßenseite.

Ausschnitt aus der DTK 10



Quelle: Landesvermessungsamt NRW

5 Lageeinstufung für die Wertermittlung

Das allgemeine Lagekriterium wirkt sich auf die meisten Abwägungen der in der Wertermittlung sachverständig zu wählenden Berechnungsparameter aus. So ist die Lage ein entscheidendes Kriterium z. B. für die Höhe der anzusetzenden marktüblichen Miete, der anzusetzenden Gesamtnutzungsdauer oder des Liegenschaftszinssatzes. Im Folgenden wird anhand von verschiedenen Lagemerkmalen eine Abschätzung vorgenommen, ob die allgemeine Wohnlage „einfach“, „mittel“ oder „gut“ ist.

| Tab.-Nr. 02 | | | | | |
|---------------------------|--|---|---------|---------|------------|
| EINORDNUNG DER WOHLNAGE | | | | | |
| Nr. | Kriterium | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft | | | Gewichtung |
| | | ungünstig | neutral | günstig | |
| 1 | Verkehrsanbindung (öPNV; Bus, Bahn, Taktung der Angebote) | 0,05 | 0,05 | | 10% |
| 2 | Verkehrsanbindung an das Fernstraßennetz (PKW) | | 0,10 | | 10% |
| 3 | Gebietscharakter der Lage (Wohngebiet) | | 0,10 | | 10% |
| 4 | Charakter der Nachbarschaft (soziales Umfeld) | | 0,15 | | 15% |
| 5 | Bodenrichtwertniveau als Indikator für die Gefragtheit der Lage | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 6 | Nähe zur täglichen Bedarfsinfrastruktur (Einzelhandel, Versorgung) | 0,05 | 0,10 | | 15% |
| 7 | Nähe zu Bildungs-, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen | 0,05 | 0,05 | | 10% |
| 8 | Zugang zu Grünflächen, Ortsrand, Naherholungseinrichtungen | | | 0,05 | 10% |
| 9 | Emissionen (Einschränkungen durch Lärm, Verkehr, Geruch, etc.) | | 0,10 | | 10% |
| Gewichtung (Note, Punkte) | | 0 | 1 | 2 | 100% |

| | | | | |
|---|-------------|--------------------|--------|--|
| Gewichtung der Allgemeinen Lage des Grundstücks | 0,90 | | | |
| Einstufung des Grundstücks | < 0,66 | 0,66 - 1,33 | > 1,33 | |
| | einfach | mittel | gut | |

Im vorliegenden Fall sind überwiegend neutrale Lageeigenschaften vorhanden. Die Wohnlage ist zusammenfassend als „**mittel**“ dörflich-kleinstädtischen Kontext zu bezeichnen.

C GRUNDSTÜCK

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund, Belastung mit Altablagerungen) 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. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten oder Einflüsse unterstellt.

1 Größe und Zuschnitt des Grundstücks

Die Gesamtgrundstücksgröße beträgt 846 m². Es besteht aus einem Flurstück. Lage und der Zuschnitt des Flurstücks gehen aus dem Lageplan auf der letzten Seite der Anlagen zum Gutachten hervor. Die Grenze zur Erschließungsstraße verläuft schräg.

| | |
|--------------------|-------------------------|
| Grundstücksbreite: | ca. 20,60 m (im Mittel) |
| Grundstückstiefe: | ca. 40,80 m (im Mittel) |
| Grundstücksfläche: | ca. 846 m ² |

Die Stellplätze liegen Richtung Süden vor dem Gebäude zur Straße orientiert. Die Erschließungsstraße verläuft entlang der Südgrenze des Flurstücks. Die Nordgrenze bildet der Bachlauf des Baaler Bachs. Der Garten liegt nach Norden zum Bachlauf orientiert.

2 Kataster

Kleinräumige Lage des Grundstücks:

| | |
|-------------|-------------------|
| Gemeinde: | Stadt Hückelhoven |
| Gemarkung: | Baal |
| Flur: | 6 |
| Flurstücke: | 805 |

3 Grund- und Bodenbeschaffenheit, Grundwasser

Es handelt es sich um einen gewachsenen, normal tragfähigen Baugrund.

4 Grundwasser, Hochwasser, Starkregen

Die entsprechenden Online-Geodaten (Hochwassergefahrenkarten) des Kreises Heinsberg wurden eingesehen. Das Grundstück liegt *in einem nicht gefährdeten Bereich* des Ortsteils.

5 Topografie

Die zu bewertende Liegenschaft zeichnet sich durch eine ebene Grundstücksfläche aus.

6 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (5) sind:

5/1 Altlasten im Sinne des Gesetzes sind stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen, sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen) und

5/2 Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist, ausgenommen Anlagen, deren Stilllegung einer Genehmigung nach dem Atomgesetzbedarf (Altstandorte), durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Laut Auskunft des Kreises Heinsberg vom 14.11.2024 sind keine Eintragungen oder Vormerkungen im Altlasten- oder Altstandortkataster vorhanden.

Es wird von einem altlastenfreien Grundstück ausgegangen.

7 Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert. Sie werden dort in vier Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land

Die Bodenwertentwicklung insgesamt, sowie die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen, lassen sich weder absolut noch relativ, generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich demnach um **baureifes Land**.

Baureifes Land sind – nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV – Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Das Grundstück wird von der „Am Hang“ einer öffentlichen Straße aus erschlossen. Es wird davon ausgegangen, dass die übliche Erschließung (z.B. Kanal, Wasser, Strom) über die Straße „Am Hang“ verläuft. Die Straße „Am Hang“ ist eine voll ausgebaute öffentliche Straße mit Straßenbeleuchtung. Die Fahrbahn ist asphaltiert, es ein einseitiger schmaler Gehweg vorhanden.

8 Maß der baulichen Nutzung

Laut Auskunft zum Planungsrecht der Stadt Hückelhoven vom 13.11.24 liegt das Flurstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, weswegen die Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB (unverplanter Innenbereich) zu beurteilen ist:

§34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

| Tab.-Nr. 03 | | | | | |
|---|--------------------------------------|---------------|-------------------|-----------------|------|
| PLANUNGSRECHT (Art und Maß der baulichen Nutzung) gemäß BauGB | | | | | |
| Nr. | Planungsrechtliches Kriterium | | Bestandssituation | Übereinstimmung | |
| | | | | ja | nein |
| 1. | Gebietscharakter Flächennutzungsplan | Wohnbaufläche | Mehrfamilienhaus | X | |
| 2. | Gebietscharakter Umgebung (§34) | Wohngebiet | | X | |
| 3. | Gestaltungssatzung vorhanden | | | | X |
| 4. | Lage im Wasserschutzgebiet | | | | X |
| 5. | Lage im Naturschutzgebiet | | | | X |

Erläuterung

Die gegebene Ausnutzbarkeit des Grundstücks wird durch die bestehende Bebauung erreicht. Die heutige Nutzung des Grundstücks ist im Einklang mit den öffentlichen Vorschriften.

- Die Bebauungsstruktur der Umgebung ist uneinheitlich (überwiegend offen), überwiegend mit 1-2 geschossigem Wohnungsbau.
- Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz.

9 Augenblickliche Nutzung

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Die bestehenden Gebäude(teile) könnten eventuell verändert nicht aber wesentlich erweitert werden. Eine genaue Aussage der örtlichen Bauaufsicht müsste durch eine entsprechende Bauvoranfrage eingeholt werden.

D RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

1 Öffentlich-Rechtliche Gegebenheiten

1.1 Baulasten

Erläuterung

Eine Baulast ist die durch die Grundstückseigentümerin/den Grundstückseigentümer gegenüber der Baubehörde erklärte, öffentlich-rechtliche Verpflichtung zu einem bestimmten Tun, Dulden oder Unterlassen. Baulasten werden, unbeschadet der Rechte Dritter, mit der Eintragung in das Baulastverzeichnis wirksam und gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger. Die Baulast geht durch schriftlichen, im Baulastenverzeichnis zu vermerkenden Verzicht der Bauaufsichtsbehörde unter.

Auf Antrag des Grundstückseigentümers ist der Verzicht zu erklären, wenn ein öffentliches Interesse an der Baulast nicht mehr besteht. Das Baulastenverzeichnis wird von der Bauaufsichtsbehörde geführt. In das Baulastenverzeichnis können auch Auflagen, Bedingungen, Befristungen und Widerrufsvorbehalte eingetragen werden. Wer ein berechtigtes Interesse darlegt, kann in das Baulastenverzeichnis Einsicht nehmen, oder Abschriften erstellen lassen.

Hinweis:

Es können Baulasten, oder vergleichbare Belastungen des Grundstückes vorhanden sein, die nicht, oder noch nicht, im Baulastenverzeichnis eingetragen sind. Das Gutachten bezieht sich hierbei auf die von der jeweiligen Behörde erteilte Auskunft. Auskünfte aus dem Baulastenverzeichnis genießen jedoch keinen öffentlichen Glauben im Gegensatz zum Grundbuch.

Die Stadt Hückelhoven teilte mit Schreiben vom 13.11.2024 mit, dass für das Grundstück **keine** Baulasten vorliegen.

1.2 Abgabenrechtliche Situation

Es wird davon ausgegangen, dass für das zu bewertende Grundstück **kein Erschließungsbeitrag** gem. §§ 127 ff BauGB mehr zu entrichten ist. Die Erschließungsanlage „Am Hang“ ist abschließend fertiggestellt. Der Kanalanschluss ist abgegolten. Es sind zurzeit keine weiteren Ausbaumaßnahmen für die Erschließungsanlage geplant.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht in Erfahrung gebracht werden, ob zum Wertermittlungstichtag, über die oben benannten Beträge hinaus, noch weitere öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

2 Privat-Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Das zu bewertende Objekt wird beim Amtsgericht Erkelenz im Grundbuch von Baal als Wohnungsgrundbuch unter der Blattnummer 2199 geführt:

| | | |
|--|--------------------|------------|
| Tab.-Nr. 04 | | |
| GRUNDBUCHINHALT DES BEWERTUNGSOBJEKTS | | |
| Amtsgericht Erkelenz | Grundbuch von Baal | Blatt 2199 |

| BESTANDSVRZEICHNIS | | | | | | |
|--------------------|----------------------------------|--|--|-----------|-------------------------|--------------------|
| Nr. | Laufende Nummer der Grundstücke | Gemarkung | Flur | Flurstück | Wirtschaftsart und Lage | Größe |
| 1 | | | | | | |
| 2 | 1 | 1552/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück: | | | | |
| 3 | | | | | | |
| 4 | | Baal | 6 | 805 | Gebäude- und Freifläche | 846 m ² |
| 5 | | | | | Am Hang 15a | |
| | | verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 | | | | |
| | | gekenzeichneten Wohnung. | | | | |
| 6 | | | | | | |
| 7 | | Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden. | | | | |
| Abteilung II | | | | | | |
| Nr. | Laufende Nummer der Eintragungen | Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis | Lasten und Beschränkungen | | | |
| 1 | 2 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG Erkelenz, 3 K 15/24). | | | |
| 2 | | | Eingetragen am 18.09.2024. | | | |

Abteilung II enthält neben dem Zwangsversteigerungsvermerk **keine** weitere Grundstücksbelastung.

Evtl. Schuldverhältnisse, welche im Grundbuch in Abteilung III eingetragen sein können, werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass ggf. valutierende Schulden durch den Zuschlag gelöscht bzw. anderweitig ausgeglichen werden.

2.2 Teilungserklärung

Die Teilungserklärung, die notariell zu beglaubigen ist, enthält eine textliche Beschreibung der einzelnen Wohnungen und zusätzlich Pläne des gesamten Gebäudes, in dem sämtliche Räume des Gebäudes so gekennzeichnet sind (meist mit einer Nummer), dass sie eindeutig einem bestimmten Wohnungseigentum (bzw. Teileigentum) oder dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen sind. Es ist üblich, aber nicht zwingend, dass der Bruchteil (Miteigentumsanteil) des Eigentums der anteiligen Wohnungsfläche entspricht. Abweichungen können sich in der Praxis auch durch nachträgliche Ausbauten, z. B. im 6. Obergeschoss, ergeben. Grundlage der Aufteilung in Sondereigentum ist eine behördliche Abgeschlossenheitsbescheinigung für die einzelnen Wohnungen. Die der Teilungserklärung zugehörige Gemeinschaftsordnung regelt das Innenverhältnis der Eigentümer untereinander. Beispiele sind Umlageschlüssel für Jahresabrechnungen, Regelungen für Stimmrecht und Vertretungsvollmachten bei den Eigentümerversammlungen, Regeln über den Verwaltungsbeirat, Vollmachten für den Verwalter etc. Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung sind beim Grundbuchamt hinterlegt und haben Vereinbarungscharakter. Das bedeutet, dass sie nur durch eine Vereinbarung verändert werden können, d. h. jeder einzelne Eigentümer muss die Änderung öffentlich beglaubigt unterschreiben, und sie muss dann beim Grundbuchamt hinterlegt werden. Erleichterungen haben sich durch die WEG-Novelle zum 1. Juli 2007 ergeben, insbesondere um in Einzelfällen verbrauchsbezogene Umlageschlüssel und Modernisierungen mit 3/4-Mehrheit durchsetzen zu können.

Begriffsbestimmungen:

Wohnungseigentum

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer abgeschlossenen Wohnung und deren Nebenräumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört. Diese Räume sind in der Teilungserklärung beschrieben und in den beim Grundbuchamt hinterlegten Grundrissplänen eingezeichnet. (§ 5 WEG).

Teileigentum

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum zu dem es gehört, z. B. Lagerschuppen, Läden und Gewerberäume, Keller (vgl. § 1 Abs. 3 WEG).

Gemeinschaftseigentum

Gemeinsam genutzte Gebäudeteile wie Verkehrsflächen (Treppen, Eingangsbereiche usw.), das Grundstück, die gemeinschaftliche Haustechnik, die Gebäudehülle (Fenster), die gesamte statisch notwendige Bausubstanz, Wohnungstrennwände etc. stehen im Gemeinschaftseigentum (vgl. § 1 Abs. 5 WEG). Zum Gemeinschaftseigentum gehören auch die Finanzmittel der Gemeinschaft, d.h. die laufenden Gelder und die für größere Reparaturen angesparte Instandhaltungsrücklage. Für die Organisation der Bewirtschaftung und Instandhaltung des Gemeinschaftseigentums und zur Verwaltung der gemeinschaftlichen Finanzmittel kann von der Wohnungseigentümerversammlung ein Verwalter auf jeweils bis zu fünf Jahre Amtszeit gewählt werden. Grundsätzlich obliegt der Gemeinschaft die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Sondernutzungsrechte

Gemeinschaftliche Flächen können durch Sondernutzungsrechte einem Sonder- oder Teileigentum zugeordnet werden. Der Berechtigte kann dann über die Fläche oder den Raum unter Ausschluss der übrigen Eigentümer verfügen. Dies ist bei PKW-Stellplätzen, Kellerräumen sowie Balkonen/Loggien üblich. Der Berechtigte trägt die Bewirtschaftungskosten, wenn dies durch Vereinbarung (Teilungserklärung) so vereinbart ist. Die gesetzliche Regelung sieht ansonsten gemäß § 16 Abs.2 WEG die Kostentragung durch alle Eigentümer vor. Instandhaltungen sind weiterhin Sache der Gemeinschaft, sofern diese nichts anderes beschlossen bzw. vereinbart hat.

Allgemeine Bestimmungen der Teilungserklärung:

Zum Sondereigentum gehören: Bodenbelag (inklusive des Bodenbelags der Balkone / Terrassen), Deckenputz, nichttragende Zwischenwände, Wandputz und Wandverkleidungen, Innentüren, Einrichtungsgegenstände, Wasserleitungen ab der gemeinsamen Steigleitung, Stromleitungen ab der Abzweigung am Zähler, Entwässerungsleitungen bis zum Anschluss an Fallleitung, Rollläden, Klingel- und Türsprechanlagen in der Wohnung, Kalt- und Warmwasserzähler, Heizwärmemesser in der Wohnung, Lagerraum im Keller.

2.3 Unterlagen der Hausverwaltung

Das Objekt wird extern verwaltet.

- Es sind Rücklagen in für übliche Instandhaltungsmaßnahmen üblicher Höhe vorhanden.
- Die Höhe des Hausgelds (ohne Rücklageanteil) beträgt 210,00 €/Monat

| |
|--|
| Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Rücklagen die laufende Instandhaltung des Objekts abdecken. |
|--|

2.4 Wohnungsbindung

Nach Auskunft der Stadt Hückelhoven besteht **keine** Wohnungsbindung.

2.5 Sonstige wertbeeinflussende Rechte

Es sind keine weiteren wertbeeinflussenden Rechte bekannt.

E BAULICHE ANLAGEN

Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungsmerkmale der baulichen Anlagen. Teilbereiche des Gebäudes können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Auskünften während der Ortstermine, vorgelegten Unterlagen oder Annahmen.

1 Baubeschreibung

1.1 Gebäude

Die Errichtung des Mehrfamilienhauses begann im Jahr 2018. Im Jahr 2019 wurde das Gebäude in Sonder- und Teileigentum aufgeteilt.

Die Gebäudekonstruktion ist massiv in wasserundurchlässigem Stahlbeton im Kellergeschoss sowie Mauerwerk mit Massivdecken in den Geschossen ausgeführt. Das Gebäude hat ein ausgebauten Satteldach. Das Gebäude ist an den Giebelseiten durch einen Vor- / Rücksprung der beiden Haushälften gegliedert, um durch diese abgestufte Grundfläche die schräg verlaufende Straßengrenze nachzubilden und somit mehr bebaubare Fläche auszunutzen.

Hauseingang und Treppenhaus liegen an der östlichen Längsseite. Das Gebäude verfügt über einen Wärmeschutz gem. EnEV. Das Gebäude und der Wohnungszugang sind barrierefrei. Es ist ein Personenaufzug mit Haltestellen in allen Geschossen eingebaut. Gestaltung und Ausstattung sind baujahrestypisch und konventionell in teilweise gehobenem Standard.

Das Grundstück ist vergleichbar dicht überbaut. Die Wohnung im Hanggeschoss hat eine zur Gebäuderückseite / zum Garten orientierte Außenterrasse. Die zugehörigen Stellplätze sind von der Straße aus erreichbar.

Es sind insgesamt 7 Wohnungen im Gebäude vorhanden. Die Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungsplänen lagen zur Bewertung vor. Abgeschlossenheitspläne und Baugenehmigung stimmen – was die hier zu bewertende Eigentumswohnung angeht – überein.

1.2 Beschreibung der Eigentumswohnung

Wohnung Nr. 1, Hanggeschoss:

Die 3-Zimmerwohnung ist modern geschnitten. Das Badezimmer ist natürlich belichtet und belüftet. Alle drei Zimmer haben normale bis gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten. Eine Querlüftung der Wohnung ist möglich. Der 2. Rettungsweg ist über die rückseitige Außenterrasse gegeben. Raumgrößen und Zuschnitt genügen heutigen Nutzeransprüchen. Zur Wohnung gehören ein zugehöriger Lagerraum im Kellergeschoss und ein Außenstellplatz.

1.3 Allgemeine Baubeschreibung der Gebäudehülle und allgemeinen Haustechnik

| Tab.-Nr. 05.1 | | | | | | |
|---|---------------------|--|--------------------|-------------|---------|------------|
| BAUBESCHREIBUNG Gebäudehülle, Konstruktion, TGA | | | | | | |
| Nr. | Bauteil | Bauart | Standardeinordnung | | | Gewichtung |
| | | | einfach | mittel | gehoben | |
| 1 | Gründung | Stahlbetonfundamente und -gründungs-bauwerke (WU-Beton), Teilkeller in Hanglage, Wohnung Hanggeschoss mit ebenerdigem Ausgang auf die Außenflächen | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 2 | Außenwände | Mauerwerksfassaden | | 0,15 | | 15% |
| 3 | Außenfenster | Kunststofffensteranlagen mit Drehtür-Elementen, weisse Profile, Wärmeschutzverglasung, teilweise bodentief | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 4 | Außentüren | Kunststoff-Rahmenkonstruktionen, Wärmeschutzverglasung, Klingel- und Briefkastenanlage | | | 0,05 | 5% |
| 5 | Außenwandbekleidung | Wärmedämmverbundsystem | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 6 | Tragende Innenwände | Mauerwerk, verputzt | | 0,10 | | 10% |
| 7 | Innentreppe | Stahlbetontreppenläufe mit Granitbelägen, Stahlstabgeländer mit Edelstahlhandlauf | | | 0,05 | 5% |
| 8 | Decken | Stahlbetondecken mit Trittschallschutz, schwimmendem Heizestrich | | 0,10 | | 10% |
| 9 | Heizungsanlage | Geothermie und Wärmepumpe zur Erzeugung des Heizwassers | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 10 | Dachkonstruktion | Satteldächer, Holzdachstuhl | | 0,10 | | 10% |
| 11 | Dachdeckung | gedämmter und gedichteter Steildachaufbau | | | 0,05 | 5% |
| Gewichtung (Note, Punkte) | | | -1 | 0 | 1 | 100% |
| Qualitätsfaktor "Gebäudehülle, Konstruktion, TGA" (mittel = 1,0) | | | | 1,35 | | |

Es handelt sich um ein zeitgemäßes Mehrfamilienhaus mit im Vergleich zu Durchschnittsobjekten gehobenen Ausstattungsmerkmalen aufgrund des kürzlichen Baujahres.

1.4 Baubeschreibung der Ausstattung des Sondereigentums

| Tab.-Nr. 05.2 | | | | | | |
|---|--|--|--------------------|-------------|---------|------------|
| BAUBESCHREIBUNG Ausstattung (Ausstattung der Nutzungseinheiten) | | | | | | |
| Nr. | Bauteil | Bauart | Standardeinordnung | | | Gewichtung |
| | | | einfach / n. v. | mittel | gehoben | |
| 1 | Bodenbeläge Wohnräume | Vinylböden | | 0,15 | | 15% |
| 2 | Bodenbeläge Nassräume | großformatige Fliesen im Duschbereich, Vinylboden | 0,05 | 0,05 | | 10% |
| 3 | Wandbekleidungen Wohnräume | Tapeten und Anstrich | | 0,05 | | 5% |
| 4 | Wandbekleidungen Nassräume | Fliesensockel h=2,00 m in großformatigen weissen Fliesen | | 0,10 | | 10% |
| 5 | Deckenbekleidungen | glatte Untersichten, tapeziert, Anstrich | | 0,05 | | 5% |
| 6 | Heizflächen | Fußbodenheizung | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 7 | Sanitärausstattung | Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und Tiefspül-WC | | 0,15 | 0,05 | 20% |
| 8 | Anschlussmöglich-keiten Küche | Standardanschlüsse; Einbauküche | | | 0,05 | 5% |
| 9 | Sonnenschutz, Einbruchschutz | kein Sonnenschutz, kein Einbruchschutz | | | | 5% |
| 10 | Medienanschlüsse | Standardanschlüsse, Fernseh- und Datenanschlüsse | | 0,05 | | 5% |
| 11 | Balkon-, Terrassen-, sonstige Freiflächen | zugehöriges Sondernutzungsrecht für große Außenterrasse, Gartenfläche | | | 0,05 | 5% |
| 12 | Stellplatz, Garage, Tiefgarage | zugehöriges Sondernutzungsrecht für einen Außenstellplatz | | | 0,05 | 5% |
| Gewichtung (Note, Punkte) | | | -1 | 0 | 1 | 100% |
| Qualitätsfaktor "Ausstattung" (mittel = 1,0) | | | | 1,20 | | |

Es handelt sich um eine zeitgemäße Eigentumswohnung mit im Vergleich zu Durchschnittsobjekten gehobenen Ausstattungsmerkmalen.

2 Wohnfläche

| Tab.-Nr. 06 | | | | |
|--|--------------------------------|----------|----------------------|----------------------------|
| WOHNFLÄCHE (gemäß WoFIV) W O H N U N G Nr. 1 | | | | |
| Nr. | Raum | Geschoss | Fläche brutto | Fläche netto (-3%) |
| 1. | Küchen- / Ess- und Wohnbereich | | 39,19 m ² | 38,41 m ² |
| 2. | Schlafzimmer 1 | | 14,70 m ² | 14,41 m ² |
| 3. | Schlafzimmer 2 | | 11,58 m ² | 11,35 m ² |
| 4. | Badezimmer | | 5,91 m ² | 5,79 m ² |
| 5. | Flur | | 7,28 m ² | 7,13 m ² |
| 6. | Abstellraum | | 3,49 m ² | 3,42 m ² |
| | Zwischensumme | | 82,15 m ² | 80,51 m ² |
| | Raum | Faktor | Fläche brutto | Fläche gem. WoFIV |
| | Außenterrasse | 0,25 | 11,48 m ² | 2,87 m ² |
| SUMME | | | gerundet | 83,00 m² |

Es lagen Grundrisspläne (Aufteilungspläne und Bauantragspläne) aus den Jahren 2017 / 2019 mit Vermaßen vor. Eine entsprechende Flächenermittlung war Teil der Bauantragsunterlagen / Teilungserklärung. Der zugehörige Kellerraum Nr. 1 hat eine Fläche von rund 5,1 m².

3 Besondere Einbauten und Bauteile

Die Wohnung enthält neben der Einbauküche keine weiteren besonderen Einbauten oder Bauteile.

4 Bau und Unterhaltungszustand

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Gebäudes wird als „**normal instandgehalten**“ bzw. schadensfrei festgestellt.

Anmerkung:

Es handelt sich beim vorliegenden Wertgutachten nicht um ein Bausubstanzgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenhafte Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen und Bekleidungen von Wand-, Boden- und 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 so genannten Rohrleitungsfraß, Baugrund- Grundwasser- oder statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens, ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Sondergutachters oder 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. Es wurde keine Funktionsprüfung der technischen Gebäudeausstattung vorgenommen.

5 Baujahr

Die Baugenehmigung datiert aus dem Jahr 2017. Teilungserklärung und Abgeschlossenheitsbescheinigung wurden 2019 ausgestellt. Es wird angenommen, dass das Gebäude **2019** bezugsfertig wurde.

6 Übliche Gesamtnutzungsdauer

Nach dem Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern und Mietwohngrundstücken (flexible und zukunfts-gerechte Ausführung) bei 60-80 Jahren². Die Praxis der Immobilienwirtschaft zeigt jedoch, dass Mietwohngrundstücke hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer zu beurteilen sind. Ein auf eine spezifische Nutzung ausgerichtetes Gebäude hat regelmäßig kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauern als nutzungsflexibel gestaltete Objekte. Im vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses nach Abwägung mit **80 Jahren** angesetzt.

6.1 Modernisierungsgrad

Das Modell dient der Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Im vorliegenden Fall sind seit Errichtung des Gebäudes im Jahr 2018/2019 keine wesentlichen Modernisierungen am Sondereigentum der Wohnung Nr. 1 durchgeführt worden. Auch im Bereich des Gemeinschaftseigentums sind keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen erkennbar gewesen.

² Siehe auch ImmoWertV, Anlage 1

7 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen (modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das in Anlage 2 der ImmoWertV beschriebene Modell zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung (§ 4 Ziffer 3 ImmoWertV) wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes.

| Tab.-Nr. 07 | | |
|-------------------|--|-----------------|
| RESTNUTZUNGSDAUER | | |
| Nr. | | |
| 1. | Baujahr des Gebäudes | 2019 |
| 2. | Jahr des Qualitätsstichtags | 2025 |
| 3. | Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| 4. | Kalkulatorische (vorläufige) Restnutzungsdauer | 74 Jahre |

Unter Abwägung der bekannten Objektmerkmale wird die Restnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses und der Wohnung mit **74 Jahren** festgestellt.

8 Bau und Unterhaltungszustand

Es sind **keine Kosten** wegen Schäden, Instandhaltungsstau oder Räumungserfordernis zu berücksichtigen, die ein zuschlagerhaltender Bieter vor Beginn einer Folgenutzung bzw. Neuvermietung bei seinem Gebot kalkulieren sollte.

9 Wärmeschutz und Energiebedarf

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes von 2024

§ 47 Nachrüstung eines bestehenden Gebäudes

(1)

Eigentümer eines Wohngebäudes sowie Eigentümer eines Nichtwohngebäudes, die nach ihrer Zweckbestimmung jährlich mindestens vier Monate auf Innentemperaturen von mindestens 19 Grad Celsius beheizt werden, müssen dafür sorgen, dass oberste Geschossdecken, die nicht den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügen, so gedämmt sind, dass der Wärmedurchgangskoeffizient der obersten Geschossdecke 0,24 Watt pro Quadratmeter und Kelvin nicht überschreitet. Die Pflicht nach Satz 1 gilt als erfüllt, wenn anstelle der obersten Geschossdecke das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt ist oder den Anforderungen an den Mindestwärmeschutz nach DIN 4108-2: 2013-02 genügt.

(2)

Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 1 durch Dämmung in Deckenzwischenräumen ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke im Rahmen dieser Maßnahmen aus technischen Gründen begrenzt, so gelten die Anforderungen als erfüllt, wenn die nach anerkannten Regeln der Technik höchstmögliche Dämmschichtdicke eingebaut wird, wobei ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,035 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten ist. Abweichend von Satz 1 ist ein Bemessungswert der Wärmeleitfähigkeit von 0,045 Watt pro Meter und Kelvin einzuhalten, soweit Dämmmaterialien in Hohlräume eingeblasen oder Dämmmaterialien aus nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden. Wird der Wärmeschutz nach Absatz 1 Satz 2 als Zwischensparrendämmung ausgeführt und ist die Dämmschichtdicke wegen einer innenseitigen Bekleidung oder der Sparrenhöhe begrenzt, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden.

(3) *Bei einem Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen der Eigentümer eine Wohnung am 1. Februar 2002 selbst bewohnt hat, ist die Pflicht nach Absatz 1 erst im Fall eines Eigentümerwechsels nach dem 1. Februar 2002 von dem neuen Eigentümer zu erfüllen. Die Frist zur Pflichterfüllung beträgt zwei Jahre ab dem ersten Eigentumsübergang nach dem 1. Februar 2002.*

(4)

Die Absätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 71 Dämmung von Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen

(1)

Der Eigentümer eines Gebäudes hat dafür Sorge zu tragen, dass bei heizungstechnischen Anlagen bisher ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, die Wärmeabgabe der Rohrleitungen nach Anlage 8 begrenzt wird.

(2)

Absatz 1 ist nicht anzuwenden, soweit die für eine Nachrüstung erforderlichen Aufwendungen durch die eintretenden Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können.

§ 72 Betriebsverbot für Heizkessel, Ölheizungen

(1)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und vor dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nicht mehr betreiben.

(2)

Eigentümer von Gebäuden dürfen ihre Heizkessel, die mit einem flüssigen oder gasförmigen Brennstoff beschickt werden und ab dem 1. Januar 1991 eingebaut oder aufgestellt worden sind, nach Ablauf von 30 Jahren nach Einbau oder Aufstellung nicht mehr betreiben.

(3)

Die Absätze 1 und 2 sind nicht anzuwenden auf Niedertemperatur-Heizkessel und Brennwertkessel sowie heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als 4 Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt.

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
de Gebäudeenergiegesetzes GEG

Hinweise zur Energieeffizienz von Bestandsgebäuden und zu den Anforderungen
de Gebäudeenergiegesetzes von 2024

Beurteilung der Gebäudesubstanz hinsichtlich der Energieeffizienz

- Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.
- Die Fassaden sind gem. EnEV gedämmt.
- Die Wohnungen werden zentral (Wärmepumpe, Baujahr 2018/2019) beheizt.
- Die Fenster sind wärmeschutzverglast (Baujahr 2018/2019)
- Die oberste Geschossdecke bzw. Dachflächen sind wärme gedämmt (EnEV).

Es ist mit niedrigen Nebenkosten für die Beheizung der Wohnung zu rechnen.

F VERFAHRENSWAHL FÜR DIE WERTERMITTLUNG

1 Verfahrenswahl und Begründung

Es handelt sich im vorliegenden Fall um Miteigentumsanteile an einem Mehrfamilienhausgrundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung (Eigentumswohnung).

Derartige Objekte werden in der Regel ertragsorientiert genutzt. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr schätzt solche Objekte im Regelfall unter Ertragsgesichtspunkten oder nach Vergleichspreisen ein. Demzufolge müssen auch bei der Verkehrswertermittlung die wirtschaftlichen Erträge des Grundstücks im Vordergrund stehen. Dies ist, im Rahmen der von der ImmoWertV vorgegebenen Verfahren nur über das Ertragswert- bzw. Vergleichswertverfahren möglich.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens gem. ImmoWertV ist im vorliegenden Fall unproblematisch.

Für die Anwendung des in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV normierten Vergleichswertverfahrens stehen nicht genügend Kaufpreise von Objekten zur Verfügung, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend genau übereinstimmen. Gleichwohl wird das Ergebnis des Ertragswertverfahrens durch Umrechnung des örtlichen Immobilienrichtwerts für Eigentumswohnungen plausibilisiert.

1.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Ergänzend sind die allgemeinen Verfahrensgrundlagen (§§ 1 bis 11 ImmoWertV) heranzuziehen, um den Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts zu ermitteln.

Das Ertragswertverfahren kann in der Verkehrswertermittlung dann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) der Ertrag für die Preisbildung ausschlaggebend ist, insbesondere bei Gewerbeimmobilien und Mietwohngrundstücken.

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Dies gilt insbesondere für die Modellparameter zur Ableitung des Liegenschaftszinssatzes.

1.2 Verfahrensvarianten

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Reinertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen (§ 41 ImmoWertV) nicht berücksichtigt werden, die in der Regel als besonderes grundstücksspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen sind (boG). Er ist ggf. - an die Marktlage anzupassen und - um die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu korrigieren, um zum Ertragswert des Grundstücks zu gelangen.

Für die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts stehen folgende Verfahrensvarianten zur Verfügung:

- das **allgemeine Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Aufspaltung in einen Boden- und Gebäudewertanteil (§ 28 ImmoWertV)
- das **vereinfachte Ertragswertverfahren** auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge und des abgezinster Bodenwerts (§ 29 ImmoWertV)
- das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge und des Restwerts des Grundstücks (**periodisches Ertragswertverfahren**, § 30 ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird das allgemeine Ertragswertverfahren angewendet.

1.3 Allgemeines Ertragswertverfahren

Bei Anwendung des allgemeinen Ertragswertverfahrens wird der vorläufige Ertragswert aus den kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Rentenbarwert), die um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts (Bodenwertverzinsungsbetrag) vermindert wurden zuzüglich des Bodenwerts ermittelt.

Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung der jährlichen Reinerträge ist jeweils derselbe Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Damit ergibt sich folgendes Ablaufschema:

Jährlicher Rohertrag des Grundstücks
- *Bewirtschaftungskosten*
= *Jährlicher Reinertrag des Grundstücks*
- *Bodenwertverzinsungsbetrag*
= *Reinertragsanteil der baulichen Anlagen*
* *Barwertfaktor (Kapitalisierungszinssatz; wirtschaftlicher Restnutzungsdauer)*
= *Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen*
+ *Bodenwert*
= *vorläufiger Ertragswert*
+/- *ggf. zusätzliche Marktanpassung*
= *marktangepasster vorläufiger Ertragswert*
+/- *Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale*
= *Ertragswert*

G ERTRAGSWERTERMITTLUNG

Das Ertragswertverfahren ist den §§ 27 bis 34 der ImmoWertV geregelt.

1 Begriffsbestimmung im Ertragswertverfahren

1.1 Reinertrag, Rohertrag

Der jährliche Reinertrag wird aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt (§ 31 ImmoWertV). Mit dem Rohertrag sind in der Regel auch die Werteeinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfasst. Kostenübernahmen, die zur Deckung von Betriebskosten geleistet werden, sind nicht zu berücksichtigen. Für die Ermittlung des Rohertrags sind sowohl die tatsächlich erzielten als auch die marktüblich erzielbaren Erträge festzustellen. Zu diesem Zweck sind die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse mit ihren wesentlichen Vertragsdaten darzustellen und sachverständig zu würdigen.

Der Rohertrag (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Für die Ermittlung der Höhe des Rohertrags ist der tatsächlich erzielte Ertrag u.a. unter Einbeziehung der jeweiligen Vertragsgrundlage auf seine Marktüblichkeit zu prüfen. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung vergleichbaren, durchschnittlich erzielten Erträge unter Berücksichtigung künftiger Entwicklungen (§11 ImmoWertV) und der rechtlichen Rahmenbedingungen. Anhaltspunkte für die Marktüblichkeit von Erträgen vergleichbar genutzter Grundstücke liefern z. B. ortsübliche Vergleichsmieten oder Mietspiegel.

Weichen die tatsächlich erzielten Erträge erheblich von den marktüblich erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (z. B. auf Grund wohnungs- oder mietrechtlicher Bindungen oder bei vorhandenen Baumängeln oder Bauschäden) und wird von der Möglichkeit des periodischen Ertragswertverfahrens kein Gebrauch gemacht, ist der vorläufige Ertragswert zunächst auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen von den marktüblich erzielbaren Erträgen ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Dies gilt auch für selbstgenutzte Räume sowie für solche, die z.B. aus persönlichen Gründen vergünstigt vermietet werden. Möglichkeiten der Anpassung der Erträge sind bei der Dauer der Abweichung zu berücksichtigen.

1.2 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und marktüblich anfallende Aufwendungen des Eigentümers für Verwaltung, Instandhaltung und Betrieb, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, sowie das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Das Mietausfallwagnis ist in einem Vomhundertsatz des Rohertrags zu ermitteln.

1.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind grundstücksbezogene Kosten, Abgaben und regelmäßige Aufwendungen, die für den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks anfallen. Diese sind nur zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden können. Eine Aufstellung der umlagefähigen Betriebskosten für Wohnraum enthält der § 2 der Betriebskostenverordnung.

1.4 Liegenschaftszinssatz

Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden durch die Verwendung des angemessenen und nutzungstypischen Liegenschaftszinssatzes (§ 33 ImmoWertV) berücksichtigt. Der Liegenschaftszinssatz dient insbesondere der Marktanpassung.

Liegenschaftszinssätze sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken zu ermitteln. Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich aus dem Verhältnis der Reinerträge zu den ihnen entsprechenden Kaufpreisen. Dabei sind die Kaufpreise um die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der angemessene und nutzungstypische Liegenschaftszinssatz nach der Art des Grundstücks und der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bestimmen.

Kann vom Gutachterausschuss auf Grund fehlender Kaufpreise für das Wertermittlungsobjekt kein zutreffender Liegenschaftszinssatz zur Verfügung gestellt werden, können Liegenschaftszinssätze aus vergleichbaren Gebieten verwendet oder ausnahmsweise Liegenschaftszinssätze unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist der Liegenschaftszinssatz besonders zu begründen.

Bei Anwendung des periodischen Ertragswertverfahrens ist der auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Anwendbarkeit zu prüfen und ggf. sachverständig anzupassen.

Um bei Anwendung der Liegenschaftszinssätze die Modellkonformität sicherzustellen, sind die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. Dabei dürfen die Liegenschaftszinssätze nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Liegenschaftszinssatz abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

1.5 **Bodenwert**

Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV. zu ermitteln

Bei zu erwartenden, am Wertermittlungsstichtag aber noch nicht erhobenen Beiträgen und Abgaben (z.B. Erschließungsbeitrag) ist der maßgebliche Bodenwert grundsätzlich nach dem beitrags- und abgabefreien Zustand zu ermitteln. Die ggf. abgezinste Beitrags- oder Abgabenschuld ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Bei Vorliegen einer selbstständig nutzbaren Teilfläche (§ 41 ImmoWertV) ist im Rahmen der Ermittlung des Ertragswerts als maßgeblicher Bodenwert der Bodenwert ohne die selbstständig nutzbare Teilfläche anzusetzen. Der Wert der selbstständig nutzbaren Teilfläche ist als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen.

Für das allgemeine und das vereinfachte Ertragswertverfahren ergibt sich ein Hinweis auf ein Liquidationsobjekt, wenn der Bodenwertverzinsungsbetrag den tatsächlich erzielten Reinertrag übersteigt bzw. wenn der nicht abgezinste Bodenwert ohne Berücksichtigung der Freilegungskosten den ermittelten Ertragswert übersteigt (§ 43 ImmoWertV).

1.6 **Restnutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist nach den Regelungen der Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV zu bestimmen.

Bei Grundstücken mit mehreren Gebäuden unterschiedlicher wirtschaftlicher Restnutzungsdauer, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, sowie bei Gebäuden mit Bauteilen, die eine deutlich voneinander abweichende wirtschaftliche Restnutzungsdauer aufweisen, bestimmt sich die maßgebliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht zwingend nach dem Gebäude mit der kürzesten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer, sondern ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten unter Einbeziehung der Möglichkeit der Modernisierung wirtschaftlich verbrauchter Gebäude und Bauteile zu bestimmen.

1.7 **Barwertfaktoren**

Die Barwertfaktoren für die Kapitalisierung und Abzinsung sind entsprechend den Vorgaben des §34 ImmoWertV unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen und des angemessenen, nutzungstypischen und objektangepassten Liegenschaftszinssatzes zu entnehmen.

1.8 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts. Soweit ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmoWertV).

Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen. Werden zusätzlich weitere Wertermittlungsverfahren angewandt, sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale - soweit möglich - in allen Verfahren identisch anzusetzen.

2 Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem sich der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Verkaufspreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln.³

Er ist ein Maß für das Risiko, das man beim Immobilienerwerb trägt. Der Liegenschaftszinssatz wird durch die Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes beeinflusst, deswegen kann er nicht allgemeingültig angegeben werden.

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes hängt vor allem von der Art und Risikostruktur des Objektes ab. Außerdem ist sie auch von der Restnutzungsdauer des Objektes abhängig und zwar umso stärker, je kürzer die Restnutzungsdauer wird.

Schließlich sind noch die Besonderheiten des örtlichen Grundstücksmarkts und die Entwicklungen der Vergangenheit zu berücksichtigen.

2.1 Abwägung zur Feststellung eines objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Der vom Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (aus den Kaufpreisen des Jahres 2023 bei Weiterverkauf abgeleitet) wird mit 1,7 % angegeben⁴.

Dieser Normwert kann durch Anpassung an die objektspezifischen Merkmale noch entsprechend modifiziert werden. Aufgrund des Marktgeschehens im Jahr 2023, das von sinkenden Kaufpreisen geprägt war, wird der hier unterstellte Liegenschaftszinssatz gegenüber dem durch den Gutachterausschuss veröffentlichten mittleren Wert für 2023 um 0,5% erhöht. Es wird ein objekttypischer mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,20 % mit einer Standardabweichung von +- 0,3 % verwendet und wird im Weiteren auf das Objekt angepasst.

³ §§ 21 und 33 ImmoWertV

⁴ Grundstücksmarktbericht 2024 Kreis Heinsberg, S. 56

| Tab.-Nr. 08 | | | | | | |
|---|---|--|---|---------|---------|------------|
| PLAUSIBILISIERUNG / ABLEITUNG DES LIEGENSCHAFTSZINSSATZES | | | | | | |
| Nr. | Kriterium | Beschreibung der objektbezogenen Eigenschaft | Zuschlag / Abschlag wegen Objekteigenschaft | | | Gewichtung |
| | | | ungünstig | neutral | günstig | |
| 1. | Allgemeine Lage, Umfeld, Versorgungssituation | Dorf Lage, leichte Nachteile bei Versorgung, täglichem Bedarf sowie Schulangebot | 0,10 | 0,10 | | 20% |
| 2. | Nachfragesituation für vergleichbare Objekte | vergleichbar hohe Nachfrage | | | 0,05 | 5% |
| 3. | Privatsphäre, Emissionen von außen, Schallschutz im Gebäude | zeitgemäßer Schallschutz, überdurchschnittliche Qualität der Privatsphäre | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 4. | Ausstattungsqualität Gemeinschaftseigentum | hoher Wäreschutzstandard, teilregenerative Wärmeerzeugung, Personenaufzug, schwellenloser Hauszugang | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 5. | Ausstattungsqualität Sondereigentum | barrierefrei, modern, zeitgemäß nutzbar, keine funktionalen Nachteile | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 6. | Zugehörige Flächen, Stellplatz, Lagerraum | große Garten- und Terrassenfläche, Stellplatz vor dem Gebäude | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 7. | Anzahl der WE im Gebäude; soziale Kontrolle | 7 Wohnungen, aktive Hausverwaltung | | | 0,05 | 5% |
| 8. | Größe der Wohnung, Größe der Zielgruppe | große Zielgruppe, 1-3 Personen-Haushalte | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 9. | Modernisierungsrisiko, Zustand des Sondereigentums | sehr gering, normaler Zustand | | 0,05 | 0,05 | 10% |
| 10. | Restnutzungsdauer Gemeinschafts- und Sondereigentum | lange Restnutzungsdauer | 0,10 | | | 10% |
| Gewichtung (Note, Punkte) | | | 1 | 0 | -1 | 100% |

| | | |
|---|-----------------|--------------|
| Zuschlag /Abschlag "objektspezifischer Liegenschaftszinssatz" | -0,10% | Mittelwert |
| Marktüblicher Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen | 1,90% bis 2,50% | 2,20% |
| Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz | | 2,10% |

Nach Gewichtung innerhalb der gewählten Zinsspanne ergibt sich ein objektspezifischer, risikoadjustierter Liegenschaftszinssatz von rund 2,10 %.

3 Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts sind folgende Faktoren zu bewerten:

- allgemeine Lage der Bebauung und der Umgebung,
- Erschließungszustand,
- Besonderheiten des betreffenden Areals,
- Ausnutzung, Ausnutzbarkeit und Erweiterungsmöglichkeit auf dem Grundstück

Zu beachten ist, ob wertmindernde Faktoren wie Grunddienstbarkeiten, Wegerecht oder Baulasten vorhanden sind. Bei der Schätzung des Bodenwerts gilt der Grundsatz, dass der Grund und Boden so viel wert ist, wie man aus ihm herauswirtschaften kann, mit anderen Worten, der Bodenwert steht in unmittelbarem Zusammenhang mit der Bebauung und dem Ertrag der Liegenschaft.

3.1 Bodenrichtwert

Laut BORIS.NRW beträgt der Bodenrichtwert in der betreffenden Bodenrichtwertzone der Stadt Hückelhoven 205 €/m². Der Bodenrichtwert bezieht sich auf folgende Zustandsmerkmale:

| Tab.-Nr. 09.1 | | |
|---------------------|--------------------------------|--------------------|
| BODENRICHTWERT | | |
| Richtwertgrundstück | | |
| 1. | Gebietscharakter (FNP, BauNVO) | Dorfgebiet (MD) |
| 2. | Erschließungszustand | beitragsfrei |
| 3. | Grundstückstiefe | 35 m |
| 4. | Maß der Baulichen Nutzung | I-II Vollgeschosse |

Der Richtwert Nr. 20015 wird mit 205 € / m² als zonal lagetypisch vergleichbarer Richtwert zum Stichtag festgestellt.

3.2 Anpassung des Bodenrichtwerts an die vorhandenen Grundstücksmerkmale

Die Anpassung des Bodenrichtwerts ist für eine Teilfläche des Grundstücks erforderlich, weil die tatsächliche Grundstückstiefe des Bewertungsgrundstücks vom Richtwertgrundstück abweicht. Die Teilfläche ab einer Grundstückstiefe von 35 m wird als Gartenlandfläche (120 m²) mit einem Umrechnungsfaktor von 0,15 bewertet.

| Tab.-Nr. 09.2 | | | |
|--|------------------------------|---|-------------------------|
| Modifikation des Bodenrichtwerts (Vergleichswerts) | | | |
| 1. | Vergleichswert | Bauland (bis 35 m Grundstückstiefe) | 205,00 €/m ² |
| 2. | Umrechnungsfaktor | Gartenland (gem. Grundstücksmarktbericht; ab 35 m Grundstückstiefe) | 0,15 |
| 3. | Modifizierter Bodenrichtwert | Gartenland | 30,75 €/m ² |

3.3 Feststellung des anteiligen Bodenwertes und des anteiligen Bodenwertverzinsungsbetrags

| Tab.-Nr. 09.3 | | | | | | | |
|----------------------------|-----------|---------------------------|----------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------------------|------------------------|
| BODENWERTBERECHNUNG | | | | | | | |
| Bewertungsgrundstück | | | | | | | |
| Nr. | Flurstück | Erschließungs- zustand | Grundstücks- zone | Fläche(nanteil) | Bodenrichtwert | Modifizierter Bodenrichtwert | Bodenwert |
| 1. | 805 | beitragsfrei | Bauland | 726,00 m ² | 205,00 €/m ² | 205,00 €/m ² | 148.830,00 € |
| 2. | | | Gartenland | 120,00 m ² | | | 30,75 €/m ² |
| 846,00 m ² | | | | | | | 173.430,00 € |

| Bodenwertverzinsung | | |
|---------------------|--|--------------------|
| 1. | Miteigentumsanteil am Bodenwert | 0,1552 |
| 2. | Bodenwert | 173.430,00 € |
| 3. | Anteiliger Bodenwert | 26.916,34 € |
| 4. | Liegenschaftszinssatz | 1,50% |
| 5. | Bodenwertverzinsung | 2.601,45 € |
| 6. | Anteilige Bodenwertverzinsung | 403,75 € |

4 Marktüblich erzielbarer Rohertrag der Wohnungen

Üblicherweise wird der marktüblich erzielbare Rohertrag auf Grundlage der flächenbezogenen Mieten oder Pachten ermittelt. Es ist auf die marktübliche Vergleichsmiete abzustellen. Unter der marktüblichen Vergleichsmiete ist hier die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.

5 Ortsübliche Vergleichsmiete (Mietspiegel)

Aufgrund des Ertragswertmodells des Gutachterausschusses zur Bestimmung der marktüblichen Einflussgröße des Liegenschaftszinssatzes muss zur Wahrung der Modellkonformität auf die Ortsübliche Vergleichsmieten (Bestandmietverhältnisse; örtlicher Mietspiegel Jahrgang 2023) abgestellt werden:

| Mietspiegel 2023 | | | | | | | | |
|--|----------------|---------------------------------|---------------|---------------------------------|---------------|------------------------------|---------------|---------------|
| Ausstattung | | | | | | | | |
| A = Wohnung mit Heizung, Bad/ WC | | | | | | | | |
| B = Wohnung mit besonderer Ausstattung | | | | | | | | |
| Wohnungen (Miete in €/m ²) | | | | | | | | |
| Größe | | | | | | | | |
| um 40 m ² | | um 60 m ² | | um 80 m ² | | um 100 m ² | | |
| (35,00 – 49,99 m ²) | | (50,00 – 69,99 m ²) | | (70,00 – 89,99 m ²) | | (über 90,00 m ²) | | |
| Lage | | Lage | | Lage | | Lage | | |
| mittel | gut | mittel | gut | mittel | gut | mittel | gut | |
| Baualtersklasse I – Wohnungen in Gebäuden, die vor 1967 bezugsfertig wurden | | | | | | | | |
| A | 5,70 - 7,70 € | 5,70 - 7,70 € | 5,00 - 6,70 € | 5,00 - 6,70 € | 4,80 - 6,50 € | 4,70 - 6,40 € | 4,80 - 6,50 € | 4,70 - 6,40 € |
| B | 6,30 - 8,50 € | 6,30 - 8,50 € | 5,60 - 7,50 € | 5,50 - 7,50 € | 5,40 - 7,30 € | 5,30 - 7,20 € | 5,40 - 7,30 € | 5,30 - 7,20 € |
| Baualtersklasse II – Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1967 bis 1981 bezugsfertig wurden | | | | | | | | |
| A | 5,20 - 7,10 € | 5,20 - 7,00 € | 4,50 - 6,10 € | 4,40 - 6,00 € | 4,30 - 5,80 € | 4,20 - 5,70 € | 4,30 - 5,80 € | 4,20 - 5,70 € |
| B | 5,80 - 7,90 € | 5,80 - 7,80 € | 5,10 - 6,90 € | 5,00 - 6,80 € | 4,90 - 6,60 € | 4,80 - 6,50 € | 4,90 - 6,60 € | 4,80 - 6,40 € |
| Baualtersklasse III – Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1982 – 1996 bezugsfertig wurden | | | | | | | | |
| A | 5,80 - 7,80 € | 5,70 - 7,80 € | 5,00 - 6,80 € | 5,00 - 6,80 € | 4,80 - 6,50 € | 4,80 - 6,50 € | 4,80 - 6,60 € | 4,80 - 6,50 € |
| B | 6,40 - 8,60 € | 6,30 - 8,60 € | 5,60 - 7,60 € | 5,60 - 7,60 € | 5,40 - 7,40 € | 5,40 - 7,30 € | 5,50 - 7,40 € | 5,40 - 7,30 € |
| Baualtersklasse IV – Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1997 – 2011 bezugsfertig wurden | | | | | | | | |
| A | 5,80 - 7,80 € | 5,70 - 7,70 € | 5,00 - 6,80 € | 5,00 - 6,70 € | 4,80 - 6,50 € | 4,80 - 6,40 € | 4,80 - 6,50 € | 4,80 - 6,40 € |
| B | 6,40 - 8,60 € | 6,30 - 8,50 € | 5,60 - 7,60 € | 5,60 - 7,50 € | 5,40 - 7,30 € | 5,40 - 7,30 € | 5,40 - 7,30 € | 5,40 - 7,30 € |
| Baualtersklasse V – Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 2012 und 2022 bezugsfertig wurden | | | | | | | | |
| A | 7,50 - 10,10 € | 7,40 - 10,00 € | 6,70 - 9,10 € | 6,70 - 9,00 € | 6,50 - 8,80 € | 6,50 - 8,70 € | 6,50 - 8,80 € | 6,50 - 8,80 € |
| B | 8,10 - 10,90 € | 8,00 - 10,80 € | 7,30 - 9,90 € | 7,30 - 9,80 € | 7,10 - 9,60 € | 7,10 - 9,60 € | 7,10 - 9,60 € | 7,10 - 9,60 € |

6 Anpassung der ortsüblichen Vergleichsmiete

| Tabelle Nr. 10 | | |
|--|--------------------------|---|
| ERMITTLUNG DER ORTÜBLICHEN VERGLEICHSMIETE | | |
| Grundmiete laut Grundtabelle | / m ² / Monat | |
| Spannenuntergrenze | 7,10 € | Wohnung Nr. 1, Hanggeschoss, 83 qm |
| Mittelwert | 8,35 € | |
| Spannenobergrenze | 9,60 € | |
| Baualtersklasse | 2012 - 2022 | |

| | |
|---|------------------------|
| Ausgangswert | |
| Lage der Wohnung im Hanggeschoss | -0,25 € |
| Fenster / Verglasung | bereits berücksichtigt |
| Heizung / Warmwasser | bereits berücksichtigt |
| nutzbare Außenflächen | 0,75 € |
| Bodenbeläge | bereits berücksichtigt |
| Barrierefreiheit | bereits berücksichtigt |
| Ausstattung (Einbauküche) | bereits berücksichtigt |
| Lage im Stadtgebiet | -0,25 € |
| Zu- Abschlag zum Ausgangswert | 0,25 € |
| Mittelwert ortsübliche Vergleichsmiete | 8,60 € |

Wohnung 3; Hanggeschoss:

Aufgrund der vorliegenden Objektmerkmale wird eine **objektbezogene Nettokaltmiete von 8,60 €/m²/Monat** als ortsüblich erzielbarer Rohertrag angenommen.

7 Tatsächliche Mieten

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

7.1 Zusammenfassung Rohertrag

| Tabelle Nr. 11 | | | | | |
|---------------------------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Zusammenstellung der Roherträge | | | | | |
| Nr. | | Mietfläche | Miete / Flächeneinheit | Rohertrag / Monat | Rohertrag / Jahr |
| Rohertrag Wohnung | | | | | |
| 1. | Wohnung Nr. 1 | 83,00 m ² | 8,60 €/m ² | 713,80 € | 8.565,60 € |
| Rohertrag Stellplatz Anzahl | | | | | |
| 2. | Stellplatz Nr. 1 | 1 | 20,00 €/m ² | 20,00 € | 240,00 € |
| | Summe Rohertrag Gesamtgrundstück | | | | 8.805,60 € |

8 Bewirtschaftungskosten

Als **Bewirtschaftungskosten** sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung **dem Eigentümer (Vermieter)** marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, sowie die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.⁵

Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. **Betriebskosten** sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Die Betriebskosten werden zum überwiegenden Teil auf den Mieter umgelegt. Es verbleibt nur ein zu vernachlässigender Teil beim Eigentümer.

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des in der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendenden Kosten. Schönheitsreparaturen werden u. U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mithilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutzfläche oder in Prozentsätzen des Rohertrags ermittelt werden.

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung (§32 (4) ImmoWertV), die durch uneinbringliche Mietrückstände oder vorübergehenden Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch der Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis für wohnlich genutzte Grundstücke wird im Allgemeinen mit 2 Prozent der Roherträge angesetzt. Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, dem Zustand und der Art des Grundstücks sowie der darauf aufstehenden Bebauung.

8.1 Marktübliche Ansätze für Bewirtschaftungskosten

| Tabelle Nr. 12.1 | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|
| KOSTENANSÄTZE BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN | | |
| Bewirtschaftungskosten Wohnraum | | marktüblich |
| I | Verwaltungskosten | 410,00 € / Wohnung / Jahr |
| II | Instandhaltungskosten | 13,80 / m ² / Jahr |
| III | Mietausfallwagnis | 2,00% des Jahresrohertrags |

⁵ Aus §32 (2) ImmoWertV

8.2 Marktübliche Bewirtschaftungskosten

| Tabelle Nr. 12.2 | | | | | | | |
|---|---------------|----------------------|--------------|--|-------------|--------------|-------------------|
| Zusammenstellung der marktüblichen Bewirtschaftungskosten | | | | | | | |
| Nr. | Mieteinheit | Fläche / Anzahl | Rohertrag | Verwaltungs- | Instandhal- | Mietausfall- | Summe / Wohnung |
| | | | | kosten | tungskosten | wagnis | |
| | | | | I | II | III | |
| 1 | Wohnung Nr. 1 | 83,00 m ² | 8.805,60 € | 410,00 € | 1.145,40 € | 176,11 € | |
| | | | Summe | entspricht einem Rohertragsanteil von 19,66% | | | 1.731,51 € |

9 Berechnung des vorläufigen Ertragswerts

| Tab.-Nr. 13 | | | |
|---|---|-------|---------------------|
| BERECHNUNG DES VORLÄUFIGEN ERTRAGSWERTS | | | |
| Nr. | | Bezug | |
| 1 | ROHERTRAG | | 8.805,60 € |
| 2 | - BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN | | -1.731,51 € |
| 3 | = REINERTRAG DES GRUNDSTÜCKS | | 7.074,09 € |
| 4 | - ANTEILIGER BODENWERTVERZINSUNGSBETRAG | | -565,24 € |
| 5 | = REINERTRAG DER GEBÄUDE | | 6.508,84 € |
| 6 | x BARWERTFAKTOR F. D. KAPITALISIERUNG | | 37,39 |
| 7 | = BARWERTE DER GEBÄUDEREINERTRÄGE | | 243.359,49 € |
| 8 | + ANTEILIGER BODENWERT | | 26.916,34 € |
| VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT | | | 270.000,00 € |

10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 Absatz ImmoWertV).

10.1 Wirtschaftliche Überalterung

Ausnahmsweise kommt zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig ist. Anhaltspunkte für eine wirtschaftliche Überalterung sind z. B. erhebliche Ausstattungsmängel, unzweckmäßige Gebäudegrundrisse und eine unzweckmäßige Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück.

Kein Ansatz.

10.2 Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand

Ausnahmsweise kommt ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befindet. In Abgrenzung zur Modernisierung handelt es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussen, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirken.

Kein Ansatz.

10.3 Freilegungskosten

Bei Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, die bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise erforderlich sind und noch nicht bei der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt wurden, sind ggf. die anfallenden Kosten, die Verwertungserlöse für abgängige Bauteile und die ersparten Baukosten durch die Verwendung vorhandener Bauteile zu berücksichtigen.

Kein Ansatz.

10.4 Bodenverunreinigungen

Bodenverunreinigungen können vorliegen bei schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen. Die Wertminderung von entsprechenden Grundstücken kann in Anlehnung an die Kosten ermittelt werden, die für eine Sanierung, Sicherungsmaßnahmen, Bodenuntersuchungen oder andere geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erforderlich sind. Der Umfang des hierfür erforderlichen Aufwands hat sich an der baurechtlich zulässigen bzw. marktüblichen Nutzung des Grundstücks zu orientieren (vgl. § 4 Absatz 4 des Bundesbodenschutzgesetzes – BBodSchG).

Kein Ansatz.

11 Verkehrswert auf Grundlage des Ertragswertverfahrens

Der ermittelte Ertragswert (marktangepasster Ertragswert unter Berücksichtigung besonderer objekt-spezifischer Grundstücksmerkmale) entspricht in der Regel dem Verkehrswert. Liegen aus zusätzlich angewandten Wertermittlungsverfahren abweichende Ergebnisse vor, so sind diese nach § 6 (4) ImmoWertV bei der Ermittlung des Verkehrswerts entsprechend ihrer Aussagefähigkeit und unter Beachtung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu würdigen.

Der Verkehrswert, der in § 194 des Baugesetzbuches normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichen Preises.

Nach Rundung (auf volle 1.000) ergibt sich für die Eigentumswohnung folgender Verkehrswert:

| Tab.-Nr. 14 | | |
|-------------------------------------|---|---------------------|
| BERECHNUNG DES VERKEHRSWERTS | | |
| Nr. | | |
| 1. | VORLÄUFIGER ERTRAGSWERT | 270.000,00 € |
| 2. | +/- BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE | 0,00 € |
| = ERTRAGSWERT = VERKEHRSWERT | | 270.000,00 € |

H VERKEHRSWERT

„Der Verkehrswert 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, sowie der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.“ (Baugesetzbuch, § 194) Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der **Verkehrswert** der Eigentumswohnung Nr. 1 zum Wertermittlungsstichtag, dem 09. Januar 2025, geschätzt auf

270.000 €

für die Eigentumswohnung Nr. 1 im Hanggeschoss (rechts)

1 Schlussbemerkungen

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir persönlich besichtigt. Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt. Selbst angefertigte Zeichnungen und sonstige Unterlagen stimmen nicht vollständig mit der Örtlichkeit überein, sie dienen lediglich der Übersicht. Ich versichere, dass ich vorstehendes Gutachten, gemäß den mir in Auftrag gegebenen Fakten und Angaben nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe, ohne persönliches Interesse am Fortgang des Geschehens. Es wird darauf hingewiesen, dass die übernommenen Fakten und Angaben größtenteils persönlich (bis auf telefonische Auskünfte) überprüft wurden. Für evtl. Abweichungen von der tatsächlichen Beschaffenheit wird keine Haftung übernommen. Dies betrifft auch evtl. vorhandene Schäden in Bereichen, die bei der Ortsbesichtigung nicht betreten bzw. in Augenschein genommen werden konnten. Vorstehendes Gutachten genießt **Urheberschutz**. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenauftrag sind nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen. Die Verwendung des Wertgutachtens ist Dritten ausdrücklich untersagt. Es wird gegenüber Dritten, die auf der Grundlage des Gutachtens Vermögensentscheidungen treffen, keine Haftung übernommen. Ich bin an dem Objekt nicht wirtschaftlich beteiligt, mit dem Auftraggeber oder anderen Verfahrensbeteiligten weder verwandt noch verschwägert und auch aus anderen Gründen nicht befangen.

Rösrath, den 18. Februar 2025


Heiko Benecke, ö. b. u. v. SV.

