



Gutachten

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für das mit einem
Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage und Nebengebäude bebaute
Grundstück in
41844 Wegberg-Bissen, In Bissen 35

Aktenzeichen: 3 K 019 / 23
Auftraggeber: Amtsgericht Erkelenz
Konrad-Adenauer-Platz 3
41812 Erkelenz
Wertermittlungsstichtag: 22. November 2024



Der Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks wurde ermittelt mit:
unbelasteter Verkehrswert: 255.000 EUR

Ausfertigungen: Internetausfertigung
Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 63 Seiten + 8 Anlagen, 10 Fotos

Hinweis

Dieses Wertgutachten ist **k e i n** 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

Zusammenstellung wesentlicher Daten	4
1. ALLGEMEINES	5
2. WERTRELEVANTE MERKMALE.....	10
2.1 Lage	10
Makrolage.....	10
2.3 Sonstige Wertekriterien / objektspezifische Eigenschaften	16
3. BAULICHE ANLAGEN.....	18
3.1 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Einfamilienwohnhauses	19
3.2 Ausstattungsmerkmale der Garage	21
3.2 Ausstattungsmerkmale Nebengebäude (Schuppen)	22
4. FLÄCHENBERECHNUNG	23
4.1 Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)	23
4.2 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (WF /NF)	24
5. WERTERMITTLUNG	25
5.1 Verfahrenswahl	25
5.2 Bodenwertermittlung	28
5.3 Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten.....	32
5.4 Sachwertberechnung	41
5.5 Marktanpassung und Sachwert.....	43
5.6 Plausibilitätskontrolle über Verkaufspreise von Einfamilienhäusern.....	45
6. VERKEHRSWERT.....	46
7. SCHLUSSERKLÄRUNG DES SACHVERSTÄNDIGEN	47
8. ANLAGEN	49
9.1 Luftbild.....	49
9.4 Anlage Flurkarte	50
9.5 Anlage Baulast	51
6.6 Anlage Baupläne	54
9.7 Anlage Altlasten	60
9.8 Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen.....	61
6.9 Anlage Fotos	62

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	
Wertermittlungsstichtag	22. November 2024
Ortsbesichtigung	22. November 2024
Baujahr der Kernsanierung	2012 bis 2018
Neubau Garage	1981
Verblendung Nebengebäude	1987
Wohnfläche	rd. 140 m ²
Grundstücksgröße	626 m ²

Wertermittlung	
Bodenwert	126.000 EUR
Verkehrswert des unbelasteten Grundstücks	255.000 EUR

1. Allgemeines

Zweck des Gutachtens

Zweck des Wertgutachtens ist die Schätzung des Verkehrs- bzw. Marktwertes zum Zwangsversteigerungsverfahren mit dem Aktenzeichen 003 K 019 / 23.

Bewertungsobjekt

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein einseitig angebautes Einfamilienmassivhaus mit PKW-Garage und Nebengebäude (Schuppen).

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 18. Januar 2024 wird das Bewertungsobjekt wie folgt im Grundbuch geführt:

Deckblatt

Amtsgericht	Erkelenz
Grundbuch von	Wegberg
Blatt	3063

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 1	
Gemarkung	Wegberg
Flur	34
Flurstück	179
Liegenschaftsbuch	2290
Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche

Lage In Bissen 35
Größe 626

Abteilung I

Eigentümer: Die Eigentumsverhältnisse sind dem Gericht bekannt.

Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs

Lasten und Beschränkungen:

- lfd. Nr. 1 Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Flur 34 NR. 24 und Nr. 25 hat das Recht, über das belastete Grundstück zu gehen und zu fahren. Eingetragen auf Grund des rechtskräftigen Umlegungsplanes des Kulturamtes M.-Gladbach (W 146 – O. Nr. 1867) und des Ersuchens des Kulturvorstehers vom 21. Oktober 1955 am 25. Januar 1956. Umgeschrieben am 6. November 1968.
- lfd. Nr. 2 bis 6 gelöscht
- lfd. Nr. 7 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Erkelenz, 3 K 19/23). Eingetragen am 01.03.2024

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.

Wertermittlungsstichtag und Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 22. November 2024. 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 22. November 2024 um 14.00 Uhr statt.

Anwesend waren:

1. der Eigentümer
2. zeitweise der Gläubiger
3. Rechtsbeistand des Gläubigers
4. der Unterzeichnete als Sachverständiger.

Bei der Ortsbesichtigung konnten das Grundstück und alle Räume des Wohnhauses und des Nebengebäudes besichtigt werden. Die Garage konnte nicht besichtigt werden, da das Tor nicht geöffnet werden konnte.

Zwangsverwaltung

ist nicht angeordnet.

Ende der Recherche

Die Recherchen zur Gutachtenerstellung endeten am 05. Dezember 2024, die Aufnahmen der örtlichen Gegebenheiten mit dem Ortstermin vom 22. November 2024. 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

- gedruckter Grundbuchauszug vom 11. Oktober 2024
- Auszug aus Liegenschaftskataster vom 28. Oktober 2024
- Auskunft aus dem örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 28. Oktober 2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 14. November 2024
- Auskunft über Erschließungsbeiträge vom 05. Dezember 2024
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 28. Oktober 2024
- Auskunft über die Bergschadensgefährdung (RWE) 29. Oktober 2024
- Auskunft über die Bergschadensgefährdung (EBV) vom 27. Oktober 2024
- Auskunft über das Überschwemmungsrisiko vom 29. Oktober 2024
- Bauunterlagen vom Bauordnungsamt (Archivakte) vom 05. November 2024
- Auskünfte und Grundstücksmarktberichte des zuständigen Gutachterausschusses des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2024
- 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 zum 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

2.1 Lage

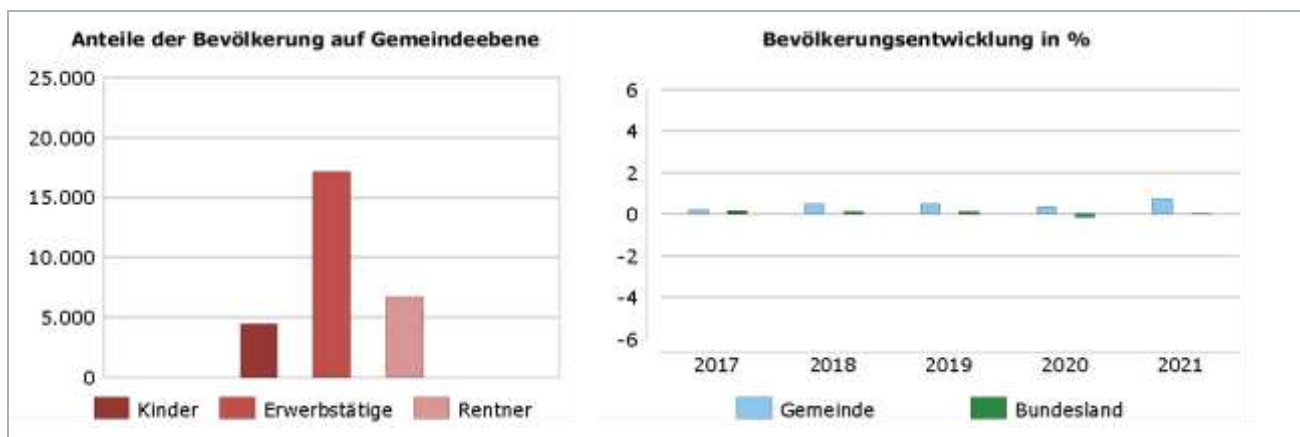
Makrolage

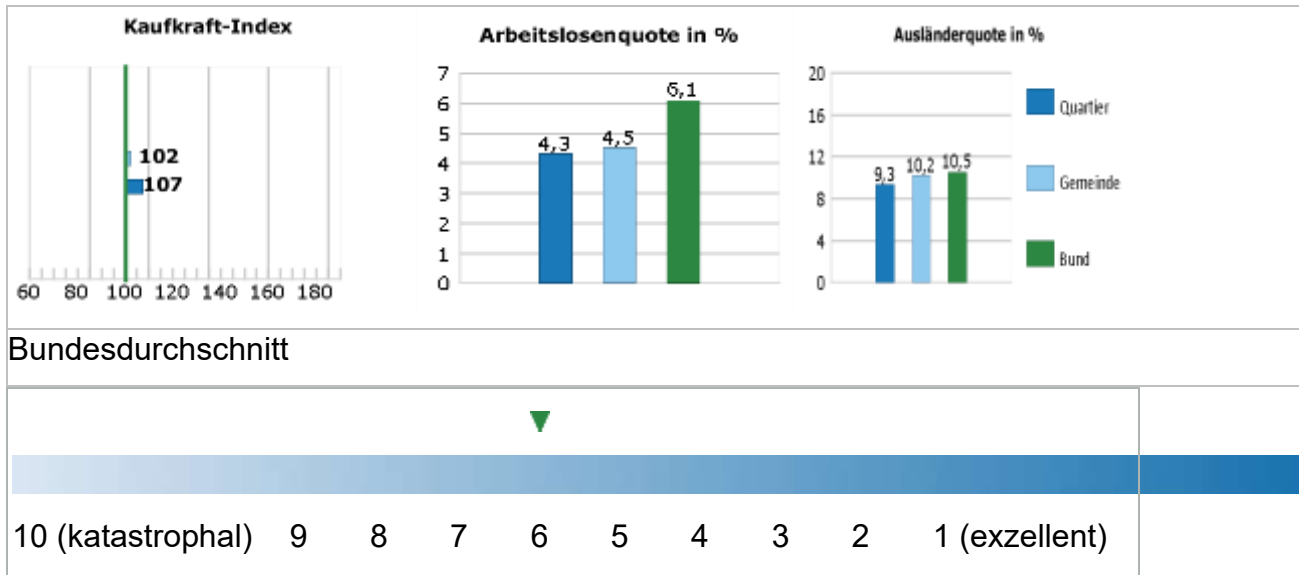
GEBIETSZUORDNUNG

Bundesland	Nordrhein-Westfalen
Kreis	Heinsberg
Gemeindetyp	Agglomerationsräume – hochverdichtete Kreise, Ober-/Mittellzentren
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	Düsseldorf (39,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	Wegberg, Stadt (1,9 km)

BEVÖLKERUNG & ÖKONOMIE

Einwohner (Gemeinde)	28.213	Kaufkraft pro Einwohner (Gemeinde) in Euro	26.852
Haushalte (Gemeinde)	13.732	Kaufkraft pro Einwohner (Quartier) in Euro	28.182





Quelle: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

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

Quelle Lageeinschätzung: on-geo Vergleichspreisdatenbank. Stand: 2024

MIKROLAGE

Wohnumfeldtypologie (Quartier)	Gutsituierte in stadtnahen Um- landgemeinden; Gute neue Einzelhäuser
Typische Bebauung (Quartier)	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

INFRASTRUKTUR (LUFTLINIE)

nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle Erkelenz-Süd (7,6 km)
nächster Bahnhof (km)	Bahnhof Wegberg (1,5 km)
nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof Neuss (30,1 km)
nächster Flughafen (km)	Airport Weeze (52,3 km)
nächster ÖPNV (km)	Bushaltestelle Bissen (0,2 km)

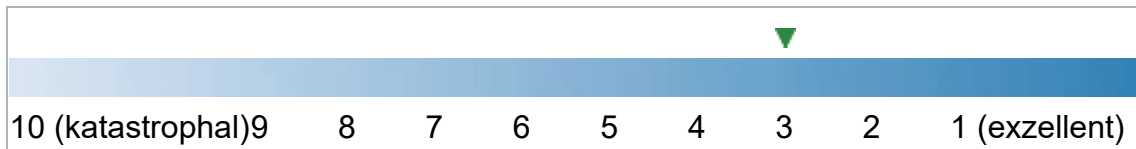
VERSORGUNG / DIENSTLEISTUNG (LUFTLINIE)



Allgemein Arzt	(0,7 km)
Zahnarzt	(0,5 km)
Krankenhaus	(6,3 km)
Apotheke	(0,9 km)
EKZ	(7,2 km)
Kindergarten	(0,9 km)
Grundschule	(1,2 km)
Realschule	(0,8 km)
Hauptschule	(5,6 km)
Gesamtschule	(4,2 km)
Gymnasium	(0,9 km)
Hochschule	(13,0 km)
DB_Bahnhof	(1,5 km)
Flughafen	(52,3 km)
DB_Bahnhof_ICE	(30,1 km)

MIKROLAGEEINSCHÄTZUNG DER OBJEKTDRESSE - 3 - (GUT)

Die Mikrolageeinschätzung trifft eine Aussage zum Preisniveau der Adresse im Verhältnis zum Landkreis, in dem die Adresse liegt. Die on-geo Lageeinschätzung wird aus Immobilienpreisen und -mieten errechnet.



Quelle: www.geoport.de: Copyright © by on-geo® & geoport© 2024

Wohnlage

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

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.

Sonstige Immissionen konnten bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Parkplätze

Stellplätze vor der Garage und in der Straße

Beschaffenheit und örtliche Gegebenheiten

Zuschnitt	Annähernd regelmäßiger Grundstückszuschnitt (genauer Zuschnitt s. Flurkarte in den Anlagen)	
Straßenfront	30,85 m	
Grundstückstiefe	19,30 m	34,00 m
Grenzsituation	Garage steht auf der Grenze	
Anschlüsse	Telefon, Wasser und Kanal	
Straße	Fahrbahn mit Schwarzdecke, Gehweg mit Gehwegplatten befestigt, Garagenzufahrt mit Verbundsteinplaster befestigt. Straßenentwässerung, Straßenbeleuchtung.	

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Keine Vermietung, das Wohnhaus ist vom Eigentümer bewohnt

Nutzung

Wohnen

Zwangsverwaltung

Ist nicht angeordnet

Baulasten

Laut schriftlicher Auskunft der Stadt Wegberg sind für das zu bewertende Grundstück eine belastende Baulast im Baulastenverzeichnis unter dem Baulastenblatt-Nr. 2079 und 2078 eingetragen. (genauer Wortlaut in den Anlagen)

Baugenehmigungen

Vom Bauaktenarchiv wurden mir folgende Genehmigungsunterlagen zur Verfügung gestellt:

- Laut Eigentümer wurde bei der Kernsanierung 2012 bis 2017 ein Balken mit der Jahreszahl 1797 gefunden.
- Verblendung des Schuppens 1987.
- Fertigstellung der Garage 1978.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen kann davon ausgegangen werden, dass das zu bewertende Einfamilienwohnhaus mit PKW - Garage und Nebengebäude rechtmäßig errichtet wurde.

Erschließungszustand

- das Grundstück in der Gemarkung Wegberg, Flur 34, Flurstück 179, an der öffentlichen Straße In Bissen liegt.
- das Grundstück an einer endgültig ausgebauten öffentlichen Erschließungsanlage liegt.
- bei einer zukünftigen Erweiterung oder Verbesserung der vorgenannten Straße der Eigentümer zu einem Beitrag nach § 8 Kommunalabgabengesetz veranlagt wird. Eine konkrete Absicht zur Durchführung einer beitragspflichtigen Straßenbaumaßnahme liegt zum jetzigen Zeitpunkt nicht vor.
- Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. des Baugesetzbuches nach dem derzeitigen Stand der Bauleitplanung für das o. a. Grundstück nicht erhoben werden.
- die öffentliche Abwasseranlage (Kanalisation) vorhanden ist.
- Beiträge für straßenbauliche Maßnahmen bzw. für die erstmalige Herstellung eines Anschlusses an die städtische Abwasseranlage, die in der Vergangenheit bereits durch Bescheid geltend gemacht wurden, bezahlt wurden.

Bauplanungsrechtlicher Zustand

Die bauliche Nutzung ist nach § 34 BauGB entsprechend dem Charakter des Umfeldes zu beurteilen.

Änderungen sind laut Bauamt der Stadt Wegberg aktuell nicht vorgesehen.

Das Umfeld ist vorwiegend durch Wohnbebauung geprägt.

Bauordnungsrechtlicher Zustand

Die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen sind von rechtlich einwandfreiem Zustand. Ordnungswidrige Umstände sind dem Unterzeichneten nicht bekannt. Eine entsprechende Anfrage beim Bauordnungsamt der Stadtverwaltung Wegberg hat zu keinem Hinweis auf Verstöße gegen das Baurecht geführt.

2.3 Sonstige Wertekriterien / objektspezifische Eigenschaften

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.

Tagebau

Nach in Kopie beigefügter 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 Sumpfungmaßnahmen für die Braunkohle-Tagebaue hat die Firma RWE-Power AG mit dem in Kopie beigefügten Schreiben verneinend Stellung genommen

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 wurden auf ausdrückliche Nachfrage vom Eigentümer nicht benannt.

Altlasten

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

Topografie

Die natürliche Geländeoberfläche des Grundstücks ist eben.

Anmerkung

Im vorliegenden Fall handelt es sich 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. Bauliche Anlagen

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	Laut Eigentümer ca. 1797
Modernisierung	2012 bis 2018 Kernsanierung
Bauweise	Einfamilienwohnhaus <ul style="list-style-type: none">• Massivbau• Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage und Nebengebäude• 1 ½-geschossiges Wohnhaus (Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss)• teilunterkellert• Krüppelwalmdach in Holzkonstruktion• 2012 oberste Decke gedämmt• Klinkerfassade
	PKW-Garage <ul style="list-style-type: none">• Massivbauweise• Baujahr Mitte der 1981
	Nebengebäude <ul style="list-style-type: none">• Massivbau• Klinkerfassade im Jahr 1987

3.1 Wesentliche Ausstattungsmerkmale des Einfamilienwohnhauses

Gründung und Sohle	Beton / Stahlbeton
Wände	<ul style="list-style-type: none">• Kellerwände aus Mauerwerk• Mauerwerk
Decken	<ul style="list-style-type: none">• Kellerdecke aus Stahlbeton• Holzbalkendecke über Erdgeschoss• Holzbalkendecke über Dachgeschoss
Treppen	<ul style="list-style-type: none">• Leiter ins Dachgeschoss• Holztreppe ins Dachgeschoss• Stahlbetontreppe in den Gewölbekeller
Außentüren	<ul style="list-style-type: none">• Selbstschließende Haustür aus Aluminium mit Isolierglas• Holztür mit Verglasung zum Innenhof
Fenster	<ul style="list-style-type: none">• Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Rollläden• Stahlgitterfenster im Gewölbekeller
Innentüren	<ul style="list-style-type: none">• Holztüren in Holzrahmen
Bodenbeläge	<ul style="list-style-type: none">• Fliesen• Laminat• OSB - Plattenwerkstoff• Teppichboden

Wandflächen	<ul style="list-style-type: none">• Putz mit Anstrich• Span- oder Gipskartonplatten mit Tapete• Span- oder Gipskartonplatten Anstrich• Steinwerkstoff• Klinker• Badezimmer im Erdgeschoss bis unter der Decke gefliest• Holzvertäfelung
Deckenflächen und Schrägen	<ul style="list-style-type: none">• Gipskarton oder Spanplatten mit Raufaser und Anstrich• Holzvertäfelung
Heizung	<ul style="list-style-type: none">• Wasserführender Kaminofen• Solarthermie zur Warmwassererzeugung• Infrarot-Heizplatte
Sanitärinstallation	<p>Küche mit Anschlüssen an Wasser und Abwasser. Die Kücheneinrichtung ist nicht wesentlicher Bestandteil des Hauses und kein Grundstücks-zubehör, sondern Mobiliar. Sie ist deshalb nicht Gegenstand der hier vorzunehmenden Bewertung</p> <ul style="list-style-type: none">• Badezimmer im Erdgeschoss mit begehbare Dusche, Spülklosett und Handwaschbecken
Elektroinstallation	Normale Ausstattung
Rauchmelder	Nicht vorhanden
Sonstiges	Nicht vorhanden

Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden,	<ul style="list-style-type: none">• Niedrige durchgangshöhe im Türbereich im Dachgeschoss <p>Auf weitere, eventuell nicht augenfällige Mängel wurde vom Eigentümer – auch auf ausdrückliche Befragung – nicht hingewiesen.</p>
Wertung	Das einseitig Angebaute Einfamilienwohnhaus ist von herkömmlicher, solider Massivbauweise und einer normalen Ausstattung. Es befindet sich in einem zufriedenstellenden Unterhaltungszustand.

3.2 Ausstattungsmerkmale der Garage

Gründung	Beton / Stahlbeton
Wände	Mauerwerk
Dach	Stahlbetondecke
Fassade	Putz mit Anstrich
Tor	Stahl-Schwingtor (defekt)
Bodenfläche	Verbundestrich
Wandfläche	Keine Angabe in der Bauakte
Mängel	Garagentor ist nicht zu öffnen Auf weitere, eventuell nicht augenfällige Mängel wurde von dem Eigentümer – auch auf ausdrückliche Befragung – nicht hingewiesen.

Wertung	Die Garage ist von herkömmlicher Bauweise und einfacher, aber zweckmäßiger Ausstattung. Der Unterhaltungszustand konnte nicht festgestellt werden.
---------	--

3.2 Ausstattungsmerkmale Nebengebäude (Schuppen)

Gründung	Keine Angabe
----------	--------------

Wände	Mauerwerk
-------	-----------

Dach	Holzdachstuhl mit Pfanneneindeckung
------	-------------------------------------

Fassade	Klinkerfassade (Baujahr 1987)
---------	-------------------------------

Tür	Holz
-----	------

Sonstiges	<ul style="list-style-type: none">• Zwei Solarthermie Elemente auf dem Dach• Heizungsanlage im Erdgeschoss des Gebäudes
-----------	--

Mängel	Die Dachkonstruktion weist straßenseitig eine erhebliche Durchbiegung auf. Dies wurde 1995 vom Bauamt untersucht und keine Schäden an der Konstruktion festgestellt. Die Begutachtung erfolgte vor der Installation der Solarthermieanlage. Weitere, möglicherweise nicht offensichtliche Mängel wurden vom Eigentümer - auch auf ausdrückliche Nachfrage - nicht angegeben.
--------	--

Wertung	Das Nebengebäude (Schuppen) ist von einfacher Bauart, aber zweckmäßig ausgestattet. Der Erhaltungszustand ist unbefriedigend.
---------	---

4. Flächenberechnung

4.1 Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF)

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 Bruttogrundfläche des Wohngebäudes ergibt sich auf der Grundlage der Flurkarte:

Wohnhaus

Kellergeschoss:	= ca. 2,50 m × ca. 3,50 m	=	8,75 m ²
Erdgeschoss	= ca. 8,15 m × ca. 11,05 m + ca. 1,70 m × ca. 7,70 m	=	103,15 m ²
Dachgeschoss	= ca. 8,15 m × ca. 11,05 m	=	<u>90,05 m²</u>
			201,95 m ²
		gerundet =	202 m²

Garage

Die Brutto-Grundfläche der PKW-Garage ergibt sich auf der Grundlage der genehmigten Baupläne:

Garage	= 3,50 m × 6,50 m	=	22,75 m ²
		gerundet =	23 m²

Nebengebäude (Schuppen)

Die Brutto-Grundfläche der PKW-Garage ergibt sich auf der Grundlage der genehmigten Baupläne:

Erdgeschoss	10,50 m × 5,12 m	=	53,76 m ²
Dachgeschoss	wie Erdgeschoss	=	53,76 m ²
			107,52 m ²
		gerundet =	108 m²

4.2 Berechnung der Wohn- und Nutzfläche (WF /NF)

Wohnfläche

Erdgeschoss	= ca. 103,14 m ² BGF × 0,75	=	87,67
Dachgeschoss	= ca. 90,06 m ² BGF × 0,70	=	<u>76,55</u> m ²
			140,40 m ²
		gerundet =	140 m²

Nutzflächen

Kellergeschoss	= ca. 8,75 m ² BGF × 0,75	=	6,56 m ²
		gerundet =	7 m²

Garage	= 3,02 m × 6,02 m × 0,97	=	17,63 m ²
		gerundet =	18 m²

Nebengebäude (Schuppen)

Erdgeschoss	= ca. 53,76 m ² BGF × 0,70	=	37,63 m ²
		gerundet =	37 m²

5. Wertermittlung

5.1 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 durch-aus 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 anschließend 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 besondere 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 einseitig angebautem Einfamilienwohnhaus mit PKW-Garage und Nebengebäude (Schuppen) 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.

5.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwerte werden vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf der gesetzlichen Grundlage des § 196 Baugesetzbuch jeweils zum Bewertungsstichtag 01.01. des jeweiligen Kalenderjahres ermittelt. In der folgenden Bodenwertermittlung wird auf die zum Stichtag 22.11.2024 veröffentlichte Bodenrichtwertkarte Bezug genommen. Der Bodenrichtwert wurde vom Sachverständigen bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Dieser beträgt für die Richtwertzone des Bewertungsobjekts 220 EUR/m². Der ausgewiesene Bodenrichtwert wird nicht durch kommunale Verkäufe oder andere ungewöhnliche Marktgegebenheiten beeinflusst. Der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks werden die tatsächlichen Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks gegenübergestellt.

	Beschreibung des Bodenrichtwertes	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks
Postleitzahl	41844	41844
Gemarkung	Wegberg	Wegberg
Ortsteil	Bissen bei Wegberg	Bissen bei Wegberg
Bodenrichtwertnummer	40005	40005
Wertermittlungsstichtag	= 01.01.2024	22.11.2024
Nutzungsart	= Dorfgebiet	Wohnen
Anzahl der Vollgeschosse	= I - II	I mit ausgebautem DG
Grundstückstiefe	= 35 m	34 m
Grundstücksfläche	Keine Angabe	626 m ²
Entwicklungszustand	= baureifes Land	baureifes Land
Beitrags- u. abgaben-rechtlicher Zustand	= frei	frei
Grundstücksausrichtung	= undefiniert	Osten

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst. Identische und nicht wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale werden nicht zusätzlich erläutert.

Bodenrichtwert = 220 EUR/m²

Zeitliche Anpassung × 1,05

Der angewandte Faktor berücksichtigt im Wertermittlungsfall die Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse (Preisentwicklung) zwischen dem Zeitpunkt der Ermittlung des Bodenrichtwerts und dem Wertermittlungstichtag. Für die zukünftige Entwicklung wird nach den Erfahrungen des Sachverständigen mit einer Steigerung der Bodenpreise im Umfeld des Bewertungsobjekts gerechnet.

Lage × 1,00

Die Lage des Bewertungsobjekts stimmt im Wesentlichen mit einem durchschnittlichen Grundstück in der Bodenrichtwert Zone überein.

Grundstückstiefe + Grundstücksbreite × 1,00

Das Richtwertgrundstück wurde in der Bodenrichtwertkarte mit dem Stand 01.01.2024 mit einer Grundstückstiefe von 35 m definiert. Die Grundstückstiefe des Bewertungsobjekts beträgt ca. 34 m. Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung abweichender Grundstücksmerkmale geführt.

Grundstücksausrichtung × 1,00

Es werden keine Umrechnungskoeffizienten zur Berücksichtigung der Grundstücksausrichtung geführt.

Bodenwertberechnung

Bodenrichtwert Bauland	=	220	EUR/m ²	
Zeitliche Anpassung	×	1,05		
Grundstückstief + Grundstücksbreite	×	1,00		
Grundstücksausrichtung	×	1,00		
relativer Bodenwert	=	231	EUR/m ²	
Fläche	×	531	m ²	
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=		EUR	122.661 EUR
Bodenrichtwert Gartenland (15 % 220 EUR/ m ²)	=	33	EUR/m ²	
Zeitliche Anpassung	×	1,05		
Grundstückstief + Grundstücksbreite	×	1,00		
Grundstücksausrichtung	×	1,00		
relativer Bodenwert	=	35	EUR/m ²	
Fläche	×	95	m ²	
Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=			3.325 EUR
absoluter Bodenwert des Bewertungsgrundstücks	=			125.986 EUR
	gerundet	=		126.000 EUR

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.

5.3 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 5 zur AGVGA-NRW 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 **905 EUR/m²**

Korrekturen

In der ImmoWertA 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

Die aufgeführten Korrekturen sind im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Baupreisindex

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 22. November 2024 liegt der Baupreisindex 165,7 (III Quartal). Daraus ergibt sich der bei der Bewertung anzusetzenden Baupreisindex wie folgt:

anzusetzender Baupreisindex = $165,7 / 90,1 = 1,8390$

Normalherstellungskosten Wohnhaus

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010						
Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil %
	1	2	3	4	5	
Außenwände		1,0				23
Dächer		0,5	0,5			15
Außentüren und Fenster			1,0			11
Innenwände und Türen		1,0				11
Deckenkonstruktion und Treppen		1,0				11
Fußböden		0,5	0,5			5
Sanitäreinrichtungen		0,8	0,2			9
Heizung					1,0	9
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6
Kostenkennwerte in EUR/m ² für die Gebäudearten 2.01/2.21/2.23	733	816	935	1128	1410	
Gebäudestandardkennzahl						2,75
Außenwände	1 x 23% x 816					188 EUR/m ² BGF
Dächer	0,5 x 15% x 816 + 0,5 x 15% x 935					131 EUR/m ² BGF
Außentüren und Fenster	1x 11% x 816					103 EUR/m ² BGF
Innenwände und Türen	1 x 11% x 816					90 EUR/m ² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	1 x 11% x 816					90 EUR/m ² BGF
Fußböden	0,5 x 5% x 816 + 0,5 x 5% x 935					44 EUR/m ² BGF
Sanitäreinrichtungen	0,8 x 9% x 816 + 0,2 x 9% x 935					76 EUR/m ² BGF
Heizung	1 x 9% x 1410					127 EUR/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	1 x 6% x 934					56 EUR/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert						905 EUR/m² BGF
Die BGF der Gebäudearten wurde anteilmäßig gemittelt und wertmäßig bestimmt.						

Normalherstellungskosten Garage

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 nach Tabelle 8				
14.1	Standardstufe			Wägungsanteil %
Standardmerkmal	3	4	5	
Außenwände		1		20
Konstruktion	1			20
Dach	1			20
Fenster und Türen	1			15
Fußböden	1			15
Sonstige technische Ausstattung	0			10
Kostenkennwerte in EUR/m ²	245	485	780	
Außenwände	1 x 20% x 485			97 EUR/m ² BGF
Konstruktion	1 x 20% x 245			49 EUR/m ² BGF
Dach	1 x 20% x 245			49 EUR/m ² BGF
Fenster und Türen	1 x 15% x 245			37 EUR/m ² BGF
Fußböden	1 x 15% x 245			37 EUR/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0 x 10% x 245			0 EUR/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert				269 EUR/m² BGF

Normalherstellungskosten Nebengebäude (Schuppen)

Ermittlung der Normalherstellungskosten 2010 nach Tabelle 9				
16.1	Standardstufe			Wägungsanteil %
Standardmerkmal	3	4	5	
Außenwände	1			20
Konstruktion	1			20
Dach	1			20
Türen	1			15
Fußböden	1			15
Sonstige technische Ausstattung	0			10
Kostenkennwerte in EUR/m ²	350	490	640	
Außenwände	1 x 20% x 350			70 EUR/m ² BGF
Konstruktion	1 x 20% x 350			70 EUR/m ² BGF
Dach	1 x 20% x 350			70 EUR/m ² BGF
Türen	1 x 15% x 350			53 EUR/m ² BGF
Fußböden	1 x 15% x 350			53 EUR/m ² BGF
Sonstige technische Ausstattung	0 x 10% x 350			0 EUR/m ² BGF
Kostenkennwert aufsummiert				316 EUR/m² BGF

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

Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte	Kommentar
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1	Obere Decke
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2	2016 – 2017
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	2	2012
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2	2017
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	
Modernisierung von Bädern	2	1	2012 bis 2017
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1	2012 bis 2017
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	9	

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

Zu Anlage 2 (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen)

GND	Modernisierungspunkte																				
	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
80																					
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer																				
68	16	18	19	21	24	27	29	32	34	36	39	41	43	45	49	50	52	55	57	57	57
69	15	15	18	21	24	28	29	31	34	36	38	41	43	45	47	50	52	55	57	57	57
70	15	15	18	21	23	28	29	31	34	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
71	14	14	17	20	23	28	28	31	33	36	38	40	43	45	47	50	52	54	57	57	57
72	14	14	17	20	23	25	28	31	33	36	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
73	14	14	17	20	23	25	28	30	33	35	38	40	42	45	47	49	52	54	57	57	57
74	13	13	16	19	22	25	28	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
75	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	52	54	56	56	56
76	13	13	16	19	22	25	27	30	33	35	37	40	42	44	47	49	51	54	56	56	56
77	13	13	16	19	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	47	49	51	54	56	56	56
78	12	12	15	18	22	24	27	30	32	35	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
79	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	42	44	46	49	51	54	56	56	56
80	12	12	15	18	21	24	27	29	32	34	37	39	41	44	46	49	51	54	56	56	56

GND 80 mit 9 Modernisierungspunkte = modifizierte Restnutzungsdauer 34 Jahre

Baupreientwicklung

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 22. November 2024 liegt der Baupreisindex 165,7 (III Quartal). Daraus ergibt sich der bei der Bewertung anzusetzen-den Baupreisindex wie folgt:

anzusetzender Baupreisindex = $165,7 / 90,1 = 1,8390$

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:

gesamt: ± 0 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.

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

Gemäß ImmoWertV 2021 (§ 12 Abs. 5 Satz 1) beträgt die Gesamtnutzungsdauer für Ein-/Zweifamilienhäuser 80 Jahre und für Garagen 60 Jahre und Landwirtschaftliche Lagergebäude 30 Jahre.

Restnutzungsdauer RND Wohnhaus

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 46 Jahren ergibt sich somit eine Restnutzungsdauer von 34 Jahren (= 80 Jahre minus 46 Jahre).

Alterswertminderungsfaktor Wohnhaus

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren und der Restnutzungsdauer von 34 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt berechnet:

Alterswertminderungsfaktor = $RND / GND = 34 / 80 = 0,425$

Alterswertminderungsfaktor Garage

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren und der Restnutzungsdauer von 17 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 17 / 60 = 0,283 = \mathbf{0,28}$$

Alterswertminderungsfaktor Nebengebäude (Schuppen)

Auf der Grundlage der Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren und dem Zustand des Gebäudes setzte ich eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren wird der Alterswertminderungsfaktor wie folgt berechnet:

$$\text{Alterswertminderungsfaktor} = \text{RND} / \text{GND} = 10 / 30 = 0,666 = \mathbf{0,333}$$

Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen

Auf dem Grundstück sind im Wesentlichen folgende bauliche Außenanlagen vorhanden:

- befestigte Zuwegungen bzw. Zufahrten
- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Gepflasterter Innenhof
- Einfriedung durch Gebäude, Holzzaun 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 2024).

5.4 Sachwertberechnung

Zusammenstellung der Wertrelevante Eingangswerte

Kostenkennwert Wohnhaus	905	EUR/m ²
Kostenkennwert Garage	269	EUR/m ²
Kostenkennwert Nebengebäude (Schuppen)	316	EUR/m ²
Baupreisindex	1,8390	
Alterswertminderung Wohnhaus	0,425	
Alterswertminderung Garage	0,28	
Alterswertminderung Nebengebäude (Schuppen)	0,33	
Außenanlagen	8	%
In der BDF nicht erfasste Bauteile	0	EUR
Bodenwert	126.000	EUR

Wohnhaus

NHK 2010 im Basisjahr	905	EUR/m ²
Baupreisindex	× 1,8390	
NHK am Wertermittlungsstichtag	= 1.664	EUR/m ²
Bruttogrundfläche	× 202	m ²
Herstellungskosten	= 336.128	EUR
Zu- / Abschlag	± 0	EUR
besondere Bauteile	± 0	EUR
Gebäudeherstellungskosten	= 336.128	EUR
lineare Alterswertminderung	× 0,425	EUR
Sachwert Wohnhaus	=	142.854 EUR

Garage

NHK 2010 Garage		269	EUR/m ²	
Baupreisindex	×	1,8390		
NHK am Wertermittlungsstichtag	=	495	EUR/m ²	
Bruttogrundfläche	×	23	m ²	
Herstellungskosten	=	11.385	EUR	
Zu- / Abschlag	±	0	EUR	
besondere Bauteile	±	0	EUR	
Gebäudeherstellungskosten	=	11.385	EUR	
lineare Alterswertminderung	×	0,28		
Sachwertwert Garage	=			3.188 EUR

Nebengebäude (Schuppen)

NHK 2010 Nebengebäude		316	EUR/m ²	
Baupreisindex	×	1,8390		
NHK am Wertermittlungsstichtag	=	581	EUR/m ²	
Bruttogrundfläche	×	108	m ²	
Herstellungskosten	=	62.748	EUR	
Zu- / Abschlag	±	0	EUR	
besondere Bauteile	±	0	EUR	
Gebäudeherstellungskosten	=	62.748	EUR	
lineare Alterswertminderung	×	0,33	EUR	
Sachwert Nebengebäude	=			20.707 EUR
gesamt Sachwert				166.749 EUR

gesamt Sachwert	=	166.749	EUR
Regionalfaktor	×	1,0	
Sachwert der baulichen Anlagen	=	166.749	EUR
Sachwert der baulichen Außenanlagen (8 % von 166.749 EUR)	+	13.340	EUR
In der BDF nicht erfasste Bauteile	±	0	EUR
Bodenwert	+	126.000	EUR
Vorläufiger Sachwert	=	306.089	EUR

5.5 Marktanpassung und Sachwert

Vorläufiger Sachwert

306.089 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 Markt-situation 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 2024 veröffentlicht. Für ein einseitig angebautes Einfamilienhaus mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 300.000 EUR veröffentlicht der Gutachterausschuss in seinem Marktbericht 2024 einen Sachwertfaktor von rd. 0,95. Für das Bewertungsobjekt müsste der vorläufige Sachwert somit zunächst um 5 % erniedrigt werden. Standort- und immobilienmarktbedingt halte ich es für angemessen, eine Marktanpassung von 10 % abzuziehen.

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich somit wie folgt:

Vorläufiger Sachwert	=	306.089 EUR
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,90
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	275.480 EUR

Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden

Die tatsächlich erforderlichen Instandsetzungskosten können von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Den Wert für den Instandsetzungsbedarf des Nebengebäudes (Schuppen) schätze ich überschlägig auf pauschal

- 15.000 EUR

Garagensanierung	pauschal -	5.000 EUR
		255.480 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nicht vorhanden ± 0 EUR

Marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	255.480 EUR
	gerundet	255.000 EUR

5.6 Plausibilitätskontrolle über Verkaufspreise von Einfamilienhäusern

Merkmale	Immobilienrichtwert	Bewertungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	22.11.2024	1,00
Baujahr Kernsaniert	1950 bis 2021	1995	1,00
Wohnfläche	117	140	0,93
Baulandfläche	331	626	1,10
Die Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt einen Faktor von			1,01
Angepasster Immobilienrichtwert	$1.698 \text{ EUR/m}^2 \times 1,01$	=	1.706 EUR/m^2

Vorläufiger Vergleichswert $140 \text{ m}^2 \times 1.706 \text{ EUR/m}^2 = 238.840 \text{ EUR/m}^2$

Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist das Verhältnis zwischen den oben angegebenen Durchschnittswerten und dem ermittelten Verkehrswert von 255.000 EUR als plausibel anzusehen.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung der Instandsetzung, Baumängel, Bauschäden dieser auf einem marktüblichen Niveau.

6. 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	Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde für das Sachwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren hat für das Bewertungsobjekt die höchste Relevanz. Dabei wurden marktübliche Eingangsgrößen angesetzt.
Ergebnis	Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale und Einflüsse ermittelte ich den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB des Grundstücks In Bissen 35 in Wegberg – Bissen, zum Wertermittlungstichtag 22. November 2024 zu:
unbelasteter Verkehrswert	255.000 EUR (In Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

7. 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 30.12.2024

Gez.: Dirk Uffelmann

© 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

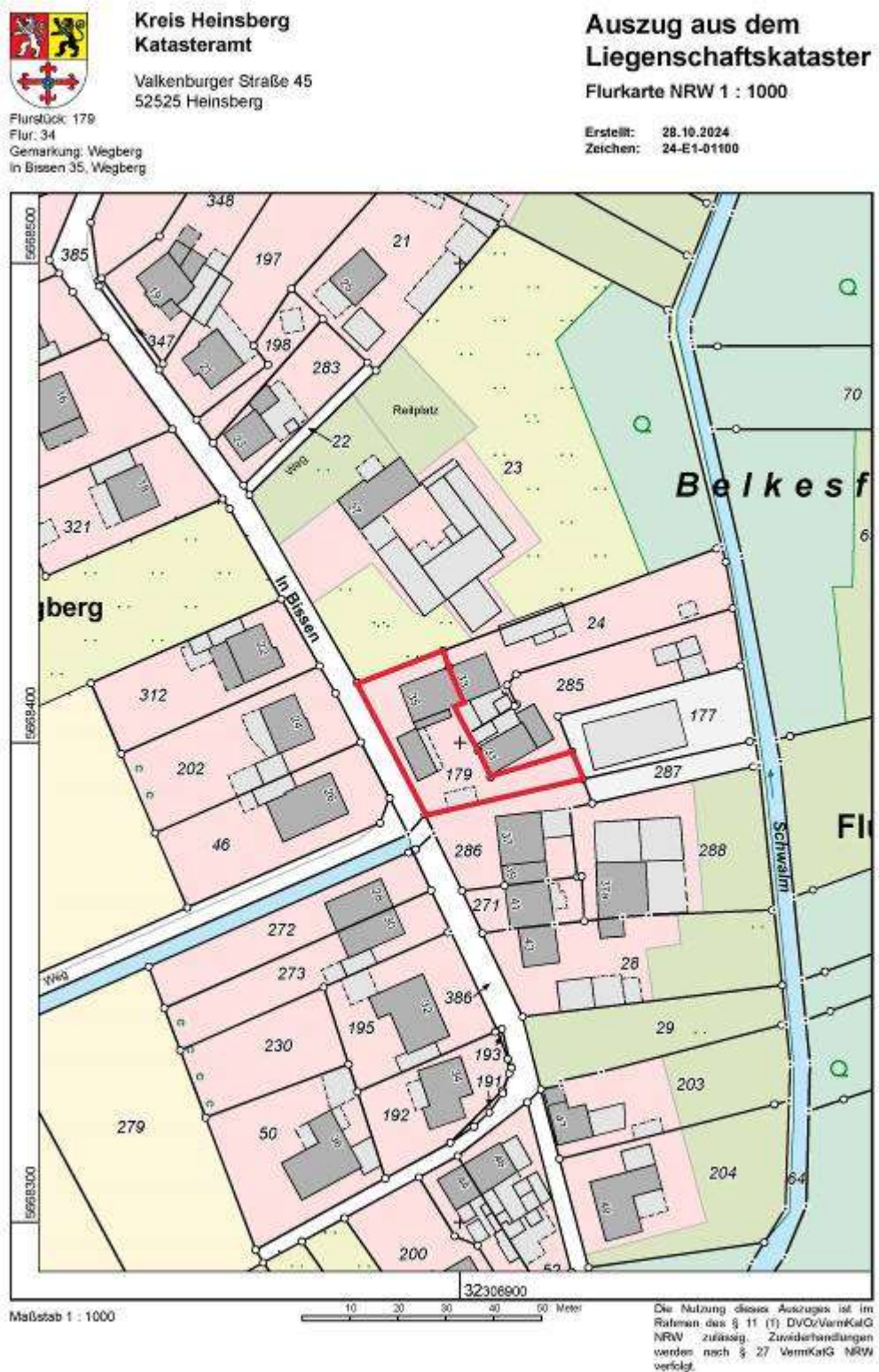
BauGB:	Baugesetzbuch i.d.F. vom 01. Januar 2016.
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch vom 26. Juli 2016.
ImmoWertV 2021:	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 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

8. Anlagen

9.1 Luftbild



9.4 Anlage Flurkarte



9.5 Anlage Baulast

Auskunft erteilt
Zimmer
Telefon
Telefax
E-Mail-Adresse

Frau König
502
02434/83-632
02434/83-777
doris.koenig@stadt.wegberg.de

Sprechzeiten

Bauberatung:	
Dienstag	8.30 - 12.00 Uhr und 14.30 - 17.30 Uhr
Donnerstag	8.30 - 12.00 Uhr



Kontaktnummer **00558-24-06** Ihr Zeichen:

Empfänger

**Herrn
Dipl. Ing. Dirk Uffemann
Zum Wehr 1
52441 Linnich**

Der Bürgermeister
Planen, Bauen, Wohnen
Briefadresse:
Postfach 11 33, 41837 Wegberg
Paketadresse und Hausanschrift:
Rathausplatz 25, 41844 Wegberg
Bankverbindung:
Kreissparkasse Hülseberg
BLZ: DE91 2125 1220 004 0048 00 BIC: WELADED1ERK

Datum: 14.11.2024

Vorhaben **Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis**

Antragsteller **Dipl. Ing. Dirk Uffemann
Zum Wehr 1, 52441 Linnich**

Grundstück **Wegberg, In Bissen 35**

Gemarkung **Wegberg**
Flur **34**
Flurstück **178**

Bescheinigung

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

Das entsprechende Baulastenblatt ist in der Anlage beigelegt.

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

Im Auftrag

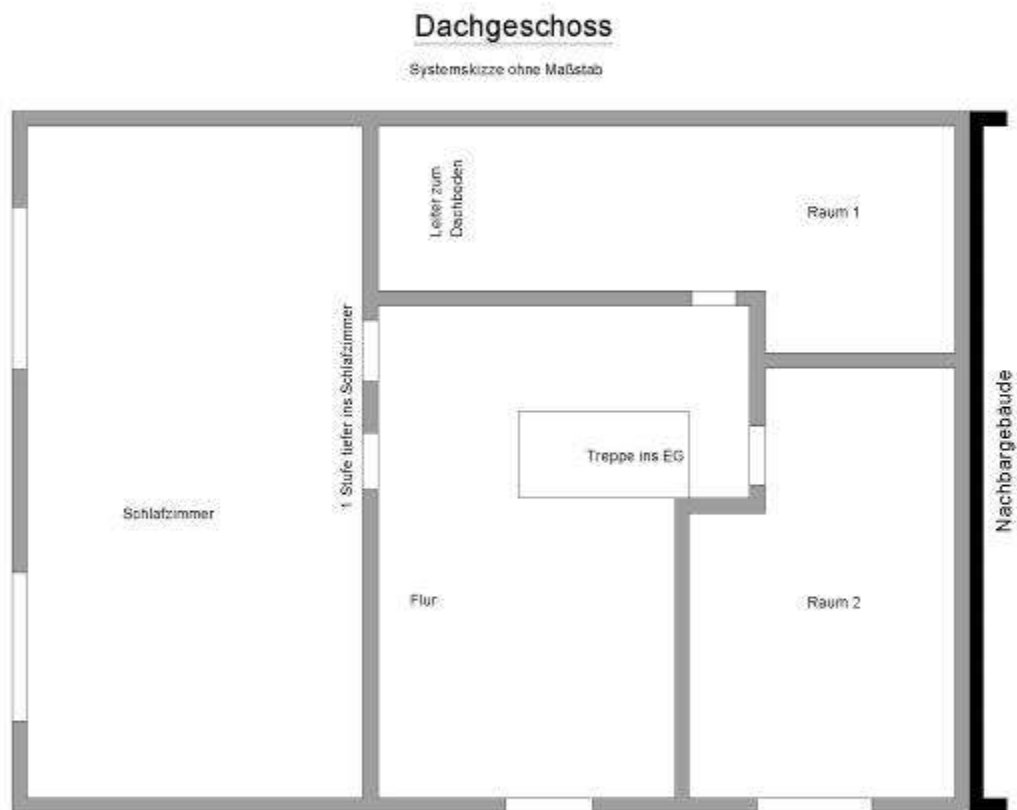

König

Lfd.-Nr.	Inhalt der Bauleist	Bemerkungen
1	2	3
	<p>1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wegberg, Flur 34, Flurstück 285 (In Bissen 31) verpflichtet sich, die Fläche zur Verlegung der erforderlichen Abwasserleitungen und -anlagen im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 2 BauO NRW zugunsten der Grundstücke Gemarkung Wegberg, Flur 34, Flurstücke 24 und 179 (In Bissen 33 und 35) zur Verfügung zu stellen und die Benutzung und die notwendige Unterhaltung jederzeit zu gestatten.</p>	
	<p>eingetragen am 20.09.2005</p> <p><i>König</i> - König -</p>	

Baulastenverzeichnis von Wegberg		Baulastenblatt-Nr. 2079
Grundstück	In Bissen 35	Seite 1
Gemarkung	Wegberg	Flur 34
		Flurstück 179
Lfd.-Nr.	Inhalt der Baufast	Bemerkungen
1	2	3
	<p>1. Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Wegberg, Flur.34, Flurstück 179 (In Bissen 35) verpflichtet sich, die Fläche zur Verlegung der erforderlichen Abwasserleitungen und -anlagen im Sinne des § 4 Abs. 1 Ziffer 2 BauO NRW zugunsten der Grundstücke Gemarkung Wegberg, Flur 34, Flurstücke 24 und 285 (In Bissen 31 und 33) zur Verfügung zu stellen und die Benutzung und die notwendige Unterhaltung jederzeit zu gestatten.</p> <p>eingetragen am 20.09.2005</p> <p><i>König</i> - König -</p>	

6.6 Anlage Baupläne

32



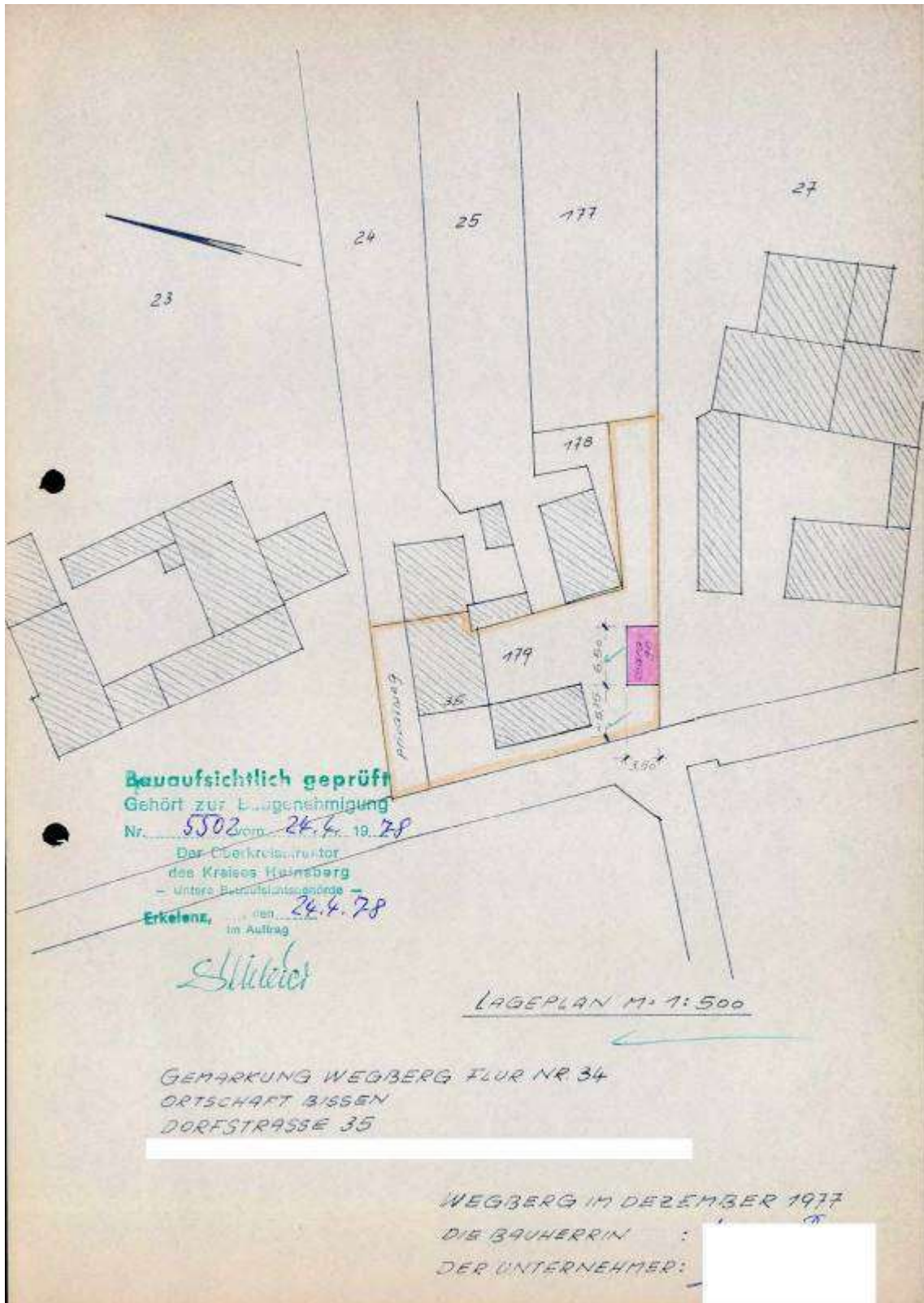


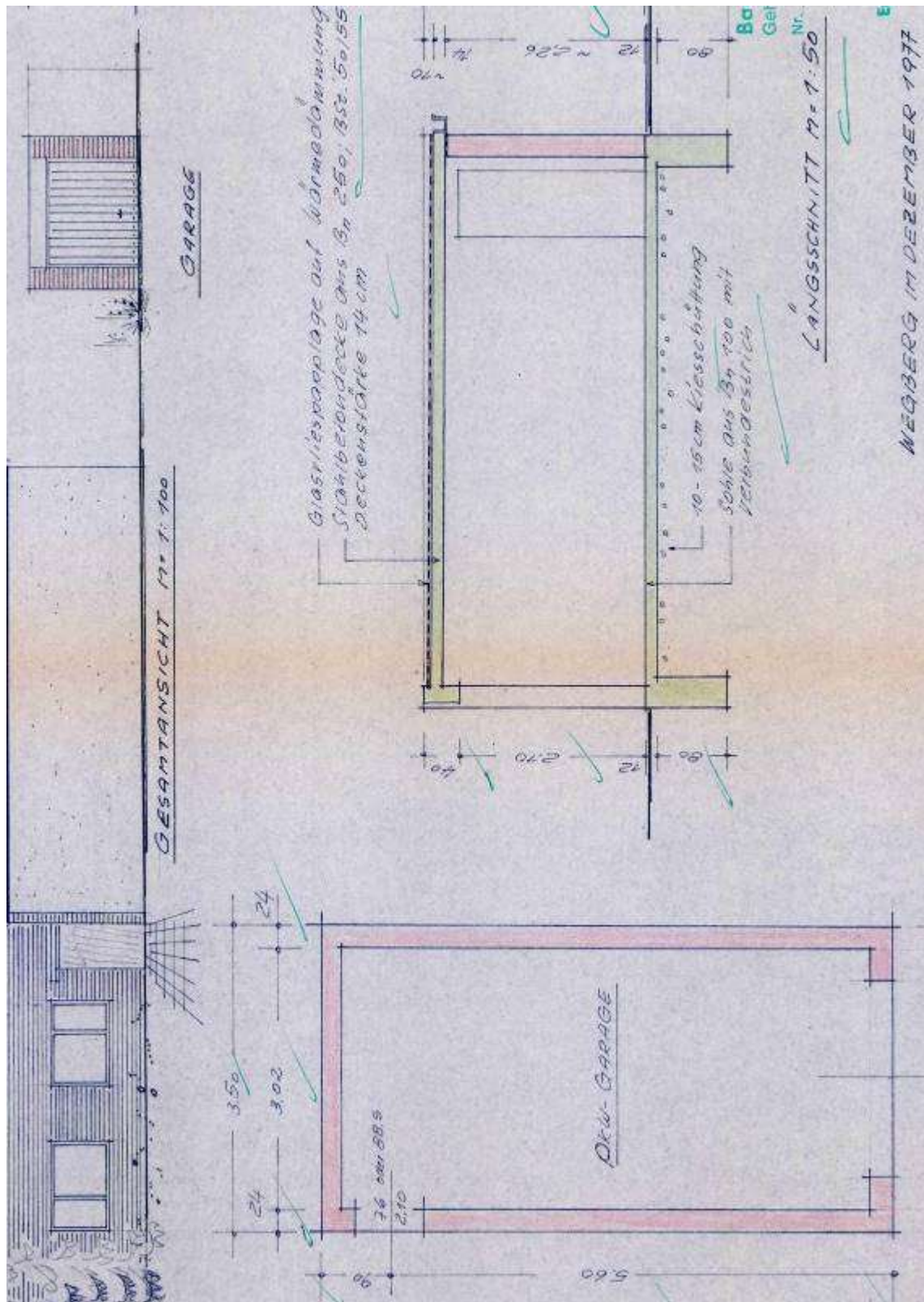
Gewölbekeller

Systemskizze ohne Maßstab

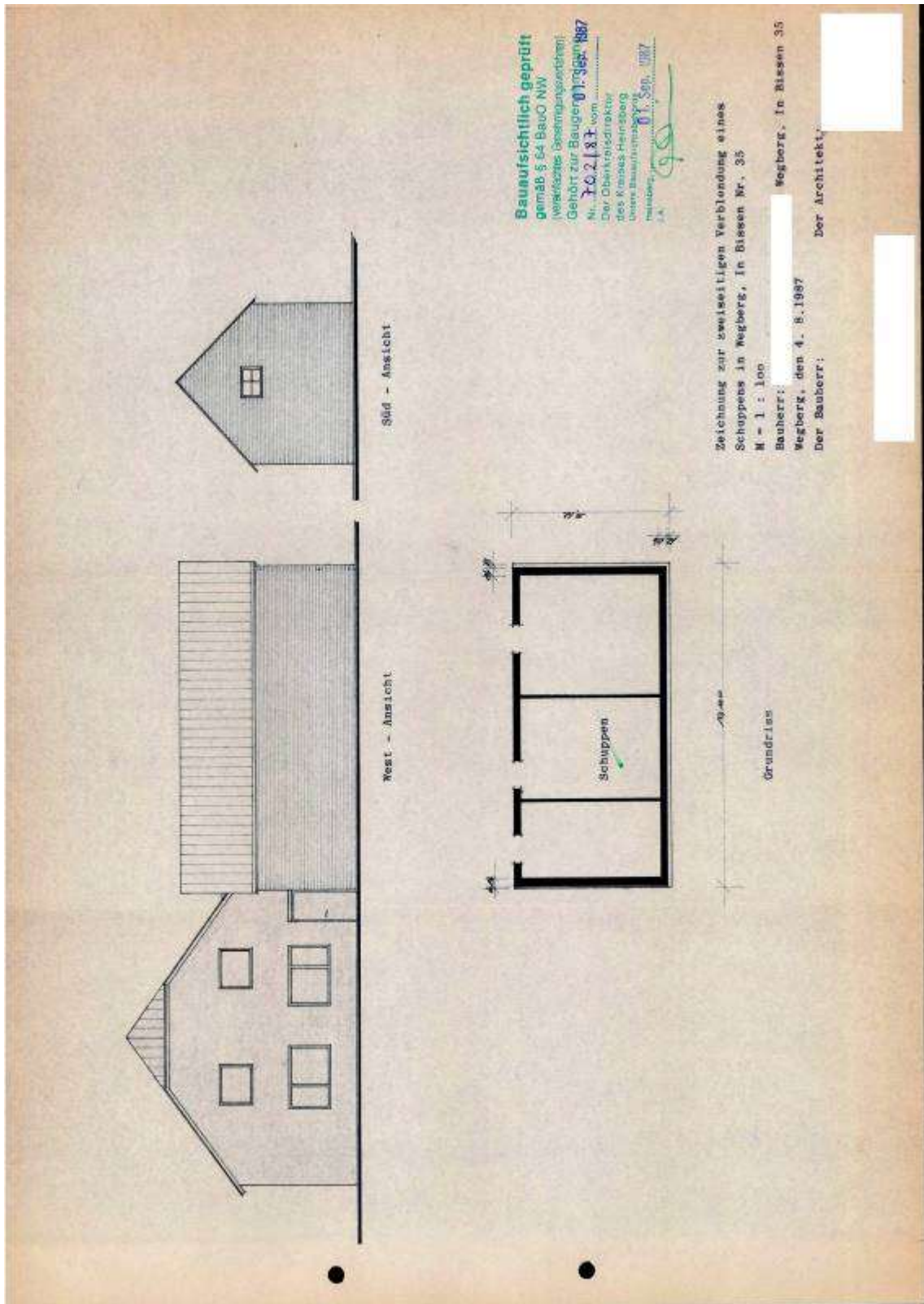


Garage





Nebengebäude (Schuppen)



9.7 Anlage Altlasten



Kreisverwaltung - 52523 Heinsberg

Sachverständigenbüro
für Immobilienbewertung
Dirk Uffelmann
Zum Wehr 1
52441 Linnich-Rurdorf

Der Landrat

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
Geschäftszeichen: 70.40.02.10-2024/000043

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

28. Oktober 2024

Auskunft aus dem Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg

Gemarkung: Wegberg
Flur: 34
Flurstück: 179
Lage: In Bissen 35, 41844 Wegberg
Eigentümer: [REDACTED]

Ihre Anfrage vom 27. Oktober 2024 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 Angehörigen können Sie auf der Internetseite unter <https://www.kreis-heinsberg.de/bodenschutz/> einsehen. Sofern Sie einen Ausdruck des Merkblattes zu Ihrer Verfügung oder eine persönliche Information wünschen, wenden Sie sich bitte an die/den im Briefkopf genannten Sachbearbeiter/in.

Kreishaus Heinsberg
Valkenburger Straße 45
52523 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:
Kreissparkasse Heinsberg
IBAN: DE 76 31 25 12 20 0000 0002 73
BIC: WELADED1333
Postbank Köln
IBAN: DE 97 37 01 00 50 0025 4405 03
BIC: PBNKDE33

9.8 Anlage Berg-/ Tagebauunternehmen

RWE

RWE Power AG | Zum Gut Bollendorf | 50126 Bergheim

Sachverständigenbüro für Immobilien-
bewertung
Dipl.-Ing. Dirk Uffelmann
Zum Wehr 1
52441 Linnich-Rurdorf

Geomonitoring - Bergschäden

Ihre Zeichen 03 K 19/23
Ihre Nachricht 27.10.2024
Unsere Zeichen ST 464/2024 / POB-GB / fe
Name Feldkirchner, Christoph
Telefon 02271/751-22105
E-Mail christoph.feldkirchner@rwe.com

Bergheim, 29.10.2024

Ein-/Zwei-Familienhaus in Wegberg, In Bissen 35
Gemarkung Wegberg; Flur 34; Flurstück 179
Unser Az.: ST 464/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Sie uns in Ihrem Schreiben mitteilen, sind Sie beauftragt, für das vorge-
nannte Anwesen ein Verkehrswertgutachten zu erstellen und bitten um unse-
re Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten.

Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Er-
kenntnissen 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.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft


i.A. Feldkirchner



RWE Power
Aktiengesellschaft
Betriebsstätte
Zum Gut Bollendorf
50126 Bergheim
T +49 2271 751-0
I www.rwe.com

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Michael Müller

Vorstand:
Dr. Frank Weigand
(Vorsitzender)
Steffen Kanitz
Dr. Lars Kulk
Kamal Razouk

Sitz der Gesellschaft:
Essen
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HR B 17420

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEFF330
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
Gläubiger-IDNr.
DE37ZZ00000130738
USt-IdNr. DE 8112 23 345
St-Nr. 112/5717/1032

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

imp3C79&mp

6.9 Anlage Fotos



Wohnhaus (Seitenansicht)



Auseingang



Nebengebäude (Schuppen) Strassenseitig



Garageansicht von der Strasse In Bissen



Zugang Wohnhaus vom Innenhof



Nebengebäude



Innenhof



Zugang hintere Grundstücksbereich



Rückseitiger Garage



Hinterer Grundstücksbereich