Dammers Immobilienbewertung
Bornstraße 22
D-52428 Jülich

Kontakt:
Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6
Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de
www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:
Dipl.-Ing. Thorsten Dammers
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

Bankverbindung:
Sparkasse Düren
IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76
BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit

einem Einfamilienreihenendhaus mit Anbau
bebaute Grundstück in
52531 Übach-Palenberg (Boscheln), Wiesenstraße 1

Jülich, den 30.03.2022

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 015/21

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-534

Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2022
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund

252.000,00 EUR

Internetversion

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Geilenkirchen eingesehen werden (Tel. Nr. 02451/991-0).

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben 2
1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt 2
1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner 3
1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung 3

2 Lage- und Marktbeschreibung 5
2.1 Lagemerkmale 5
2.1.1 Makrolage 5
2.1.2 Mikrolage 5
2.1.3 Immobilienmarkt 6

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens 7

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung 9

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen 12
5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung 12
5.2 Einfamilienreihenendhaus mit Anbau 12
5.2.1 Allgemeine Beschreibung 12
5.2.2 Gebäudekonstruktion 13
5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung 14
5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung 14
5.2.5 Raumausstattungen 14
5.3 Außenanlagen 15

6 Ermittlung des Verkehrswerts 16
6.1 Verfahrenswahl mit Begründung 16
6.2 Bodenwertermittlung 17
6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021 17
6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks 17
6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks 17
6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks 18
6.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 18
6.3 Sachwertermittlung 19
6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 19
6.3.2 Sachwertberechnung 20
6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung 21
6.4 Ertragswertermittlung 25
6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021 25
6.4.2 Ertragswertberechnung 26
6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 27
6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen 28

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 29

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 30
8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 30
8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 32

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des Bewertungsobjektes:	Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem eingeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienreihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss bebautes Grundstück. Es liegt in einer Sackgasse im Stadtteil Boscheln des Stadtgebietes von Übach-Palenberg. Die Grundstücksfläche beträgt 249 m^2 bei einer Tiefe von 39 m. Das Einfamilienreihenendhaus wurde 1928 in massiver Bauweise errichtet. Entsprechend der Darstellung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen wurde in 2004 das Wohnhaus ab der Kellerdecke neu aufgebaut, die Kellersohle ausgeschachtet und eine Bodenplatte eingebaut. Vor die Grenzwände zum Nachbarn wurden Brandschutzwände gemauert. Zusätzlich erfolgte die Erweiterung um einen Anbau. Das Einfamilienreihenendhaus mit Anbau verfügt über vier Zimmer, Küche, Diele, zwei Bäder, Terrasse und Loggia mit einer Wohnfläche von rund 132 m². Durch ein Brandereignis im Dezember 2019 wurde das Dachgeschoss stark beschädigt. Zum Zeitpunkt des Ortstermins hatte die Schadensanierung begonnen, die Bewohnbarkeit des Dachgeschosses war allerdings noch nicht wieder hergestellt. Zusätzlich bestehen weitere Bauschäden und -mängel geringeren Umfangs im Erdgeschoss. Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als einfach bis mittel zu klassifizieren. Das Einfamilienreihenendhaus mit Anbau verfügt zwar über eine Gasbrennwert- mit Fußbodenheizung, diese wurde durch das Brandereignis aber beschädigt. Die Fenster sind in Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutzverglasungen ausgeführt. Rollläden sind teilweise vorhanden. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht dem Standard des Neuaufbaus 2004.
Objektadresse:	52531 Übach-Palenberg (Boscheln), Wiesenstraße 1
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Übach-Palenberg, Blatt 7888, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 4, Flurstück 2235 (249 m^2)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:	Amtsgericht Geilenkirchen Konrad-Adenauer-Straße 221 52511 Geilenkirchen
Eigentümer und Bewohner	XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Geilenkirchen vom 09.02.2022, eingegangen am 15.02.2022
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	29.03.2022 (Tag der zweiten Ortsbesichtigung)
Ortstermine:	22.03.2022 in der Zeit von 08:00 bis 08:15 Uhr und 29.03.2022 in der Zeit von 11:00 bis 12:32 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer XXX sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Ortstermin am 22.03.2022: reine Außenbesichtigung Ortstermin am 29.03.2022: keine Besonderheiten

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg,
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Rechnungsprüfungsamt/Beitragsabteilung Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Fachbereich 4 Bildung und Soziales Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 4.2 Schulen und Personenstand Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation sowie Einsicht in die Bauakte (www.o-sp.de/Übach-Palenberg ergänzend Fachbereich 5 Stadtentwicklung Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zu einem evtl. Bergschadensrisiko (Regierungsbezirk Arnsberg bzw. Carolus Magnus GmbH),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de)
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- die aktuellen Mietspiegel der Stadtgebiete Alsdorf und Geilenkirchen,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis

herangezogen.

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Übach-Palenberg
Kaufkraftindex:	93,0 (2021, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	4,9 % (Februar 2022) zum Vergleich NRW: 6,8 % Deutschland: 5,3 %

Der Kreis Heinsberg ist mit der in die Niederlande hineinragenden Gemeinde Selfkant der westlichste Landkreis Deutschlands. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch mittelgroße Städte geprägt. Die beiden größten Städte sind Erkelenz und Heinsberg, die über rund 40.000 Einwohner verfügen. Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 17.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst. Die Kaufkraft der Einwohner liegt im Landesvergleich zwar noch auf einem der niedrigsten Ränge, wies aber in den vergangenen fünf Jahren eine deutliche Steigerung auf. Im Kreis Heinsberg ist der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern besonders gering. Mehr als 75 % der Haushalte leben in Ein- und Zweifamilienhäusern, die meisten mutmaßlich im Eigentum. Die Bautätigkeit ist vergleichsweise hoch.

Die Stadt Übach-Palenberg ist eine im ländlichen Umfeld des Kreises Heinsberg gelegene Stadt mit 23.923 Einwohnern (Stand 30.06.2021). Hervorzuheben ist die unmittelbare Nachbarschaft zu den Niederlanden und die Nähe zu den Großstädten Aachen (ca. 20 km südlich) und Heerlen in den Niederlanden (ca. 13 km südwestlich). Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 500 m entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 11 km entfernten Autobahnzubringer Alsdorf, die nächste Bundesstraße (B57) ist ca. 2 km entfernt.

Übach-Palenberg ist durch den Steinkohlebergbau im Zeitraum 1917 bis 1962 der Grube Carolus Magnus geprägt. In mehreren Stadtteilen entstanden Bergarbeitersiedlungen, die in den 1970er und frühen 1980er zusammen mit dem Stadtkern von Übach saniert wurden. Die Stadt Übach-Palenberg verfügt über alle Schulformen sowie Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs. Der weiterführende Bedarf kann sowohl in Heinsberg als auch im niederländischen Sittard gedeckt werden. Wirtschaftlich ist Übach-Palenberg von mehreren ortsansässigen international tätigen Firmen geprägt. Seit 2010 werden im Industriestandort Holthausen durch die Firma Solent für diverse Handelsmarken Schokoladen, Nüsse und Trockenfrüchte hergestellt.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Boscheln des Stadtgebietes von Übach-Palenberg am Ende der Sackgasse Wiesenstraße. Nördlich verläuft die stärker frequentierte Brünestraße. Rückwärtig ist das Grundstück über die Birkenstraße erreichbar. Die nächste Bushaltestelle liegt ca. 100 m entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca.9 km entfernten Autobahnzubringer Alsdorf, die nächste Bundesstraße (B221) ist ca. 100 m entfernt. Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs sind in ca. 1-3 km Entfernung zu erreichen. Die Nachbarschaft besteht aus Wohnbebauung in offener und geschlossener Bauweise. Das Gelände ist eben, Beeinträchtigungen bestehen nicht.

2.1.3 Immobilienmarkt

Im Berichtsjahr 2021 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg 3.632 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rund 820,8 Millionen Euro zugestellt. Die Zahl der Verkäufe ist gegenüber 2020 um 3,5 % gestiegen, der Geldumsatz um 5,3 %. Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle im Zeitraum 2019-2021 stellt sich im Kreisgebiet Heinsberg nutzungsartenspezifisch wie folgt dar:

Jahr	**2019**		**2020**		**2021**	
bebaute Grundstücke	2.059	53%	2.059	53%	1.745	48%
unbebaute Wohnbaugrundstücke	663	17%	663	17%	697	19%
Wohnung-und Teileigentum	507	13%	507	13%	484	13%
Gewerbebauland	53	1%	53	1%	58	2%
Land-/Forstwirtschaftliche Flächen	288	7%	288	7%	306	9%
Sonstige Flächen	339	9%	339	9%	342	9%
Anzahl der Kauffälle	3.800	100%	3.800	100%	3.632	100%

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Ein- bzw. Zweifamilienwohnhaus. Von insgesamt 3.632 Kaufverträgen entfielen rund 44 % auf diese Gruppe mit einem Geldumsatz von rund 432 Millionen Euro. Dies waren 6,7 % weniger als im Vorjahr, der Umsatz stieg um 5,2 %.

In diesem Gutachten werden Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg verwendet bzw. zitiert. Quelle: Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2021 (www.govdata.de/ dl-de/by-2-0, Lizenztext unter Internetadresse https://www.boris.nrw.de).

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 6 m mittlere Tiefe: ca. 39 m Grundstücksgröße: 249 m²
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Wiesenstraße, rückwärtiger Zugang zur Birkenstraße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de.) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ_{100}). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjährliches Hochwasser ($HQ_{häufig}$ – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 07.03.2022. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: bergbaubedingter Tagesbruch: nein verlassene Tagesöffnungen: nein oberflächennaher Bergbau belegt: nein tagesnaher Bergbau möglich: nein Methanausgasung Punktuell: nein flächenhaft: nein Karst Erdfall: nein Subrosionssenke: nein Karstgebiet: nein Gasaustritt mit Bohrungen: nein Seismisch aktive Störung: nein Erdbebengefährdung Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rothe Erde I“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Carl Alexander I“ ist die EBV GmbH in Hückelhoven, die der Bergbauberechtigung „Rothe Erde I“ die RWE Power AG.

Die EBV teilt auf Anfrage mit, dass die Einwirkungen aus der früheren Steinkohlenabbautätigkeit seit vielen Jahren abgeklungen sind. Eine Schadensakte ist in deren Archiv nicht vorhanden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in der Vergangenheit am Bewertungsobjekt keinerlei Bergschäden aufgetreten sind. Eine konkrete Bergschadensgefahr für die Zukunft hinsichtlich des diesseits zu vertretenden Steinkohleabbaus liegt nicht vor und kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch ausgeschlossen werden.

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, dass nach deren derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlentagebau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch den Eigentümer genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge werden aktuell keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung der rechtskräftige Bebauungsplan „Bergarbeitersiedlung Boscheln Nr. 90“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest:

bauliche Nutzung:	allgemeines Wohngebiet
Geschosszahl:	I
Bauweise:	offen
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,5

Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragungen: Die Flurstücke 2234 – 2236 jeweils untereinander *„Übernahme der Verpflichtung, hinsichtlich baulicher Anlagen und Einrichtungen auf dem* [jeweiligen] *Flurstück das öffentliche Baurecht so einzuhalten, als ob dieses Flurstück zusammen mit den Grundstücken Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 4, Flurstück 2234/2235 bzw. 2235/2236 ein Grundstück bildet (Vereinigungsbaulast). Heinsberg, 13. Mai 2002.“*
Bewertung der Eintragung:	Die Begründung von Vereinigungsbaulasten soll die Errichtung von Bauwerken auf mehreren Grundstücken ermöglichen und gleichzeitig sicherstellen, dass während der Dauer des Gebäudebestands die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Durch eine solche Baulast ergibt sich zudem eine höhere bauliche Ausnutzbarkeit, da eine Abstandsfläche zum vereinigten Nachbarflurstück nicht einzuhalten ist. Gleichzeitig hat der Nachbar allerdings ebenfalls das Recht, auf die Grenze zu bauen. Im vorliegenden Fall wurde die Siedlung/der Straßenzug, in der/dem sich das Bewertungsobjekt befindet, durch einen Bauherrn auf einem Flurstück errichtet. Erst später erfolgte die Aufteilung in einzelne Parzellen/ Flurstücke. Um bei dieser Teilung bauordnungsrechtlich korrekte Zustände herzustellen, erfolgte die Eintragung von Vereinigungsbaulasten. Zusätzlich wurde die Straße/ Siedlung mit dem Bebauungsplan „BP-Nr. 90 Bergarbeitersiedlung Boscheln“ in 1997 baurechtlich überplant. Dieser Bebauungsplan regelt abschließend die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstückes. Die eingetragenen Vereinigungsbaulasten bewirken keine höhere oder geringere bauliche Ausnutzbarkeit als aus den grafischen und textlichen Festsetzungen dieses rechtskräftigen Bebauungsplanes hervorgeht. Ein Werteinfluss ist der Eintragung im Baulastenverzeichnis nicht beizumessen.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauschein sowie Baubeschreibung mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Rohbau- und Gebrauchsabnahmebescheinigungen zu den Bauvorhaben „Errichtung von 82 Wohnhäusern“ aus 1928/1929 und „Umbau eines bestehenden Wohnhauses und Errichtung einer PKW-Garage“ aus 2004. Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten. .
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.07.2021 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Übach-Palenberg, Blatt 7888 keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Übach-Palenberg, Blatt 7888 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Einfamilienreihenendhaus mit Anbau

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1 Vollgeschoss teilunterkellert ausgebautes Dachgeschoss 190 m² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 2004 (Ursprungsbaujahr 1928) 4 Zimmer, Küche, Diele, zwei Bäder, Terrasse und Loggia 132 m² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung seit dem Ursprungsbaujahr 1928:	Neuaufbau ab der Kellerdecke in 2004, dabei – Ausschachtung der Sohle und Einbau einer Bodenplatte – Erweiterung um einen Anbau – Verlegung Gasanschluss Erneuerung der Heizungsanlage in 2015

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Die baulichen Anlagen sind in Folge eines Brandereignisses im Dachgeschoss beschädigt. Es besteht erheblicher Instandsetzungsbedarf. Zusätzlich bestehen Bauschäden und -mängel in begrenztem Umfang. Während der Ortsbesichtigung wurden festgestellt: – Beschädigungen bzw. Fehlstellen an Bodenbelägen – Beschädigungen an Innentüren und Zargen – Beschädigungen an Fenstern und Außentüren – Beschädigungen an der Elektroinstallation – Beschädigungen im Badezimmer im Dachgeschoss – fehlender/ beschädigter Innenwandputz – fehlende/ beschädigte Gipskartondeckenbekleidungen und Wärmedämmung im Dachgeschoss – fragliche Funktionstüchtigkeit der Heizungsanlage und der Fußbodenheizung im Dachgeschoss – Beschädigungen an Fassade und Dachgaube – Beschädigungen an Dachüberständen – teilweise fehlende Dacheindeckung

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Kellerwände in Beton aufgehende Geschosse in Ziegelsteinmauerwerk, Porenbeton bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade mit Wärmedämmverbundsystem und Oberputz
Geschossdecken:	(Stahl-)Betondecken
Treppen:	Kellertreppe in Beton mit Fliesenbelag Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Fliesenbelag
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Wärmedämmung im Sparrenzwischenraum aus einer künstlichen Mineralfaser Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

werthaltige einzelne Bauteile:
- Dachgaube
- Loggia
- Hausanschlüsse
- Kaminofen

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation: mit ein bis mehreren Steckdosen und einem bis zwei Lichtschalter je Raum in mittlerer Ausstattung
Absicherung mit Kippsicherungen, Ausstattung zeitgemäß

Heizungsinstallation: zentrale Brennwertheizung (Baujahr 2015)
Brennstoff: Gas
Fußbodenheizung in den Zimmern
Warmwassererzeugung dezentral über elektrische Durchlauferhitzer

Sanitärinstallation: Badezimmer EG: WC, Waschbecken, Dusche und Eckbadewanne
Badezimmer DG: WC, Waschbecken und Dusche
Ausstattung in einfachem bis mittlerem Standard

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Erdgeschoss	Wohnflächen	
Diele	7,74 m²	
Küche	17,25 m²	
Wohnzimmer (im Anbau)	29,62 m²	
Flur	5,14 m²	
Bad	11,31 m²	
Terrasse	21,48 m²	(Anrechnung mit 4,94 m²)
Obergeschoss		
Flur	6,33 m²	
Kind 1	12,91 m²	
Eltern (im Anbau)	18,89 m²	
Kind 2	11,84 m²	
Bad	3,23 m²	
Loggia	6,40 m²	(Anrechnung mit 3,20 m²)
gesamt	132,40 m²	
rund	132,00 m²	

5.2.5 Raumausstattungen

Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustandes des Dachgeschosses in Folge eines Brandereignisses ausschließlich auf die Räumlichkeiten im Keller- und Erdgeschoss.

Fußbodenbeläge: Fliesen

Wandbeläge: Tapeten
in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag

Deckenbekleidung: Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Anstrich

Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff mit einem Lichtausschnitt aus einer Zweischeibenwärmeschutzverglasung
	Fenstertüre auf die Terrasse
Fenster:	aus Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutzverglasungen, auch bodentiefe Verglasungen
	Rollläden aus Kunststoff
	Fensterbänke innen aus Fliesen und außen (wo vorhanden) aus Naturstein

5.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen sind angeschlossen. Die Zuwegung zum Wohnhaus ist gepflastert, dieser ist ein bekiestes Beet vorgelagert. Der Garten, der rückwärtig über einen Zugang von der Birkenstraße verfügt, ist mit einer Terrasse, als Rasenfläche sowie einem mit Steinplatten eingefassten und in den Boden eingelassenen Stahlwandpool angelegt. Seitlich der Rasenfläche bestehen ein Schuppen und Gartenhaus aus Holz. Der gesamte Gartenbereich ist eingezäunt. Der Pflegezustand der Gartenanlage ist durchschnittlich.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Zusätzlich zur Ertragswertermittlung wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert (Übach-Palenberg, Boscheln, Holthausen, ein-/zweigeschossige Bauweise) beträgt 170,00 EUR/m² zum Stichtag 01.01.2022 Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	I-II
Grundstückstiefe	=	35 m

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	=	I
Grundstückstiefe	=	39 m
Grundstücksfläche	=	249 m²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte mit dem angegebenen Bodenrichtwert bewertet. Der Bodenrichtwert wird an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2022 und an die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgaben (b/a) -freien Zustand			Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	170,00 EUR/m²	
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	170,00 EUR/m²	

II. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		
Stichtag	01.01.2022	29.03.2022	×	1,01	E01
Art der Nutzung	MI	WA	×	1,00	E02
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	171,70 EUR/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			–	0,00 EUR/m²	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	171,70 EUR/m²	

III. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert	=	171,70 EUR/m²	
Fläche	×	249 m²	
b/a-freier Bodenwert	**=**	**42.753,30 EUR**	

6.2.5 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E01
Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert für Wohnbauflächen hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes in der Vergangenheit vor dem Ortstermin sowohl positiv als auch negativ entwickelt. Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt mit der durchschnittlichen Dynamik der Bodenwertentwicklung.

E02
Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienreihenendhaus mit Anbau
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	190,00 m²
Baupreisindex (BPI) 29.03.2022 (2010 = 100)	150,60
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	 875,00 EUR/m² BGF 1.317,75 EUR/m² BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	250.372,50 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentual Betrag	linear 80 Jahre 62 Jahre 22,50 % 56.333,81 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		194.038,69 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	15.523,10 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	209.561,79 EUR
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	42.753,30 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	252.315,09 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	1,30
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	328.009,62 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	87.300,00 EUR
- Zeitwert werthaltige einzelne Bauteile	+	14.737,06 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	–	3.939,74 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	**251.506,94 EUR**
	rd.	**252.000,00 EUR**

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probemaße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 - 1:2005-02, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Die baulichen Anlagen wurden in 2004 ab dem Keller neu aufgebaut und in der Vergangenheit vor dem Wertermittlungsstichtag modernisiert bzw. werden in der vorliegenden Wertermittlung Modernisierungs-/ Insatndsetzungsmaßnahmen unterstellt (Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen). Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu folgenden Kenndaten:

tatsächliches Baujahr	2004
Alter am Wertermittlungsstichtag	18 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktive wirtschaftliche RND	62 Jahre

Alterswertminderung

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

bauliche und sonstige Außenanlagen

Die wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen und sonstigen Außenanlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche und sonstige Außenanlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt. Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen pauschal als prozentualer Wert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt werden. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Dementsprechend erfolgt zunächst ein Ansatz der wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen in Höhe von 8 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (Zeitwert) wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	3.950,63 EUR
gepflasterte/ plattierte Flächen	2.452,73 EUR
Pool inkl. plattierte Fläche um den Pool	4.180,00 EUR
Gartenhaus	1.000,00 EUR
Summe	11.583,36 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

Sprengnetter - Marktdaten und Praxishilfen veröffentlicht eine bundesweite Ableitung zu Sachwertfaktoren, die nach Objektart, Bodenwertniveau und Gesamtgrundstückswert gegliedert angegeben werden.

Für das vorliegende Bewertungsobjekt wird entsprechend der o.a. Ableitungen und einer Anpassung an die Besonderheiten des Wertermittlungsobjektes ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,30 in Ansatz gebracht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -Mängel	Wertbeeinflussung insg.
Erneuerung Bodenbeläge	- 13.900,00 EUR
Erneuerung Innentüren und Zargen	- 6.200,00 EUR
Instandsetzung Elektroinstallation	- 7.900,00 EUR
Erneuerung der Fenster	- 13.000,00 EUR
Erneuerung der Haustüre	- 3.200,00 EUR
Instandsetzung Dachüberstand/ Dachbelag	- 4.500,00 EUR
Erneuerung der Heizungsanlage und Fußbodenheizung im Dachgeschoss inkl. neuem Estrich	- 10.300,00 EUR
Erneuerung des Innenputzes im Dachgeschoss	- 11.600,00 EUR
Erneuerung des Bades im Dachgeschoss	- 7.500,00 EUR
Erneuerung Fassadenanstrich	- 3.900,00 EUR
Erneuerung der Wärmedämmung und Deckenbekleidung im Dachgeschoss	- 5.300,00 EUR
Summe	- 87.300,00 EUR

b) Differenz Außenanlage

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener Außenanlagen:	11.583,36 EUR
pauschaler Ansatz:	15.523,10 EUR
Differenz:	- 3.939,74 EUR

c) werthaltige einzelne Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten werthaltigen einzelnen Bauteile werden - wenn vorhanden - einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für werthaltige einzelne Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteile erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Werthaltige einzelne Bauteile, die in der Berechnung der BGF berücksichtigt wurden oder solche ohne Zeitwert, werden nicht gesondert aufgeführt.

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Kaminofen	1.100,00 EUR
Hausanschlüsse	4.650,00 EUR
Dachgaube	8.987,06 EUR
Summe	14.737,06 EUR

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				monatlich	jährlich
		(m² bzw. Anzahl)	(EUR/m² bzw. Einheit)	(EUR)	(EUR)
Einfamilienreihenendhaus mit Anbau	Wohnen	132,00	6,80	897,60	10.771,20

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

jährlicher Rohertrag		10.771,20 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,85 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.138,08 EUR
jährlicher Reinertrag	=	8.633,12 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	726,81 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	7.906,31 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,70 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 62 Jahre Restnutzungsdauer	×	38,139
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	301.538,76 EUR
Bodenwert	+	42.753,30 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	344.292,06 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	87.300,00 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	**256.992,06 EUR**
	rd.	**257.000,00 EUR**

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Geilenkirchen gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche ab 110,01 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an
- in Gebäuden Baujahrklasse 1991-2000: 5,00 - 7,00 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 2001-2010: 5,50 - 6,70 EUR/m²

Der Mietspiegel 2020 der Stadt Alsdorf gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche von 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an
- in Gebäuden Baujahrklasse 1991-2000: 5,80 – 6,60 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 2001-2015: 6,10 – 7,00 EUR/m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für das Stadt/Gemeindegebiet von 7,05 EUR/m² bei einer Spanne von 5,-- bis 9,-- EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung > + 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 3 von 5) eingestuft.

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Mietspannen, der örtlichen Lage, der aktuellen Marktsituation, des Standards und der Größe wird der Ertragswertberechnung ein Mietwert von 6,80 EUR/ m² Wohnfläche als marktüblich erzielbar zu Grunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	312 EUR/Wohneinheit	(2,90 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	12,20 EUR/m² Nutzfläche	(14,95 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		(2,00 % vom Rohertrag)
Summe		19,85 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für die Gebäudeart Reihenhäuser und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 0,9 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 %.

Sprengnetter Immobilienbewertung veröffentlicht eine Liegenschaftszinssatzspanne für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser in Abhängigkeit von der relativen RND von 2,00 bis 6,45 %.

Aufgrund der mittleren bis guten Lagequalität für die gegebene Nutzung Wohnen, der hohen RND, der zutreffenden Miethöhe und der aktuell positiven Investmentmarktverhältnisse wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,7 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage und die werthaltigen einzelnen Bauteile werden im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit	rd. 252.000,00 EUR,
der Ertragswert mit	rd. 257.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienreihenendhaus und Anbau bebaute Grundstück in 52531 Übach-Palenberg (Boscheln), Wiesenstraße 1

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Übach-Palenberg	7888	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Übach-Palenberg	4	2235	249 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 29.03.2022**Fehler! Es wurde kein Textmarkenname vergeben.** unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

252.000,00 EUR

in Worten: zweihundertzweiundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 30.03.2022

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

BauGB:
Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

BNatSchG:
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGB1. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGB1. I S. 1328)

BauO NRW:
Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

BoSoG:
Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz – BoSoG) – Auszug
i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGB1. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGB1 I S. 1474)

BBodSchG
Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGB1: I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

EGBGB:
Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGB1. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGB1. I S. 569)

LPlG:
Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

GEG
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728

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

KAGB:
Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGB1. I S. 1102)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KGW) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGB1. I S. 1626)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

WoFG:
Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131)

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – Auszug –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 126 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBI. I S. 1474)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 “Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen” (Ausgabe Februar 1962); obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

DIN 277:
DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“ (Ausgabe Januar 2016)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022

[3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009

[4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010

[5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013

[6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008

[7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013

[8] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg