

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
einer Doppelhaushälfte und Anbau
bebaute Grundstück in
52531 Übach-Palenberg, Poststraße 81

Jülich, den 21.06.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 017/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-574



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
183.000,00 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 Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	5
2.1.3	Immobilienmarkt	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	8
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
5.2	Doppelhaushälfte	12
5.2.1	Allgemeine Beschreibung	12
5.2.2	Gebäudekonstruktion	14
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Doppelhaushälfte mit Anbau	14
5.2.5	Raumausstattungen	15
5.3	Anbau	15
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	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	18
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	19
6.3	Sachwertermittlung	20
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	20
6.3.2	Sachwertberechnung	21
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	22
6.4	Ertragswertermittlung	26
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	26
6.4.2	Ertragswertberechnung	27
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	30
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	31
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	34

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

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

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

Sollte das 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 01.03.2023, eingegangen am 15.03.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	16.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	16.05.2023 in der Zeit von 10:15 bis 11:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	XXX sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

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 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 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 zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation sowie Einsicht in die Bauakte (www.o-sp.de/Übach-Palenberg ggf. ergänzend Fachbereich 5 Stadtentwicklung Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zum Vorhandensein einer Bauakte (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 4.2 Schulen und Personenstand Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie Carolus Magnus GmbH/ RWE Power AG),
- 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.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein in der Modernisierung befindliches Bestandsobjekt in Form eines mit einer zweigeschossigen, vollunterkellerten Doppelhaushälfte mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau auf Kellerniveau bebautes Grundstück. Es liegt im Ortsteil Palenberg des Stadtgebietes von Übach-Palenberg. Die Grundstücksfläche beträgt 488 m² bei einer Tiefe von 35 m.

Die Doppelhaushälfte wurde um 1928 in massiver Bauweise errichtet. Der Anbau wurde seit 2021 Jahren hinzugefügt. Das baulichen Anlagen verfügen über zwei Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Flur, Bad und Terrasse mit einer Wohnfläche von rund 99 m². Im Kellergeschoss (Anbau) ist zusätzlich ein natürlich belichteter und zu Hobbyzwecken nutzfähiger Raum vorhanden.

Die Doppelhaushälfte wurde vollständig entkernt, Teile der Modernisierungsarbeiten sind bereits ausgeführt (Fenster, Elektroinstallation, Innenputzarbeiten). Auf der straßenabgewandten Seite wurde ein Anbau auf Kellerniveau errichtet (Zustand: Rohbau, Fenster bzw. Fenstertüre eingebaut).

Es besteht Fertigstellungsbedarf nach Entkernung und begonnener Modernisierung.

Objektadresse:

52531 Übach-Palenberg, Poststraße 81

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Übach-Palenberg, Blatt 885, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10, Flurstück 273 (488 m²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Geilenkirchen
Konrad-Adenauer-Straße 221
52511 Geilenkirchen

Eigentümer:

XXX

Bewohner:

Zum Zeitpunkt des Ortstermins war das Bewertungsobjekt nicht bewohnt.

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Übach-Palenberg
Kaufkraftindex:	96,2 (2021, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,5 % (April 2023) zum Vergleich NRW: 7,2 % Deutschland: 5,7 %

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 Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst.

Die Stadt Übach-Palenberg ist eine an der Grenze zu den Niederlanden gelegene Stadt im Kreis Heinsberg. Übach-Palenberg liegt nördlich von Aachen und im Süden des Kreises Heinsberg mit 24.724 Einwohnern (Stand: 31.12.2022). Die Stadt besteht aus den Ortschaften Boscheln, Frelenberg, Holthausen, Marienberg, Palenberg, Rimbürg, Scherpenseel, Siepenbusch, Stegh, Übach, Windhausen und Zweibrüggen mit einer Gesamtfläche von rd. 26 km². Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die im Westen verlaufende Bundesstraße B57. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind an die A44 im rd. 10 km entfernten Alsdorf oder an die A46 im rd. 16 km entfernten Heinsberg. Im Stadtgebiet gibt es den Bahnhof Übach-Palenberg mit der Anbindung an die Strecke Aachen-Düsseldorf. Wirtschaftlich ist die Stadt Übach-Palenberg durch das verarbeitende Gewerbe, den Handel und Dienstleistungsbereich im Gewerbegebiet Halthausen und Weißenhaus geprägt. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs sowie Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt-, Realschule und Gymnasium. Naherholungsmöglichkeiten bieten das Naherholungsgebiet Wurmtalsee und der Willy-Dohmen-Park.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im westlich der Stadt Übach-Palenberg gelegenen Ortsteil Palenberg. Dieser verfügt über Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in 750 m Entfernung. Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 450 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Übach-Palenberg in 850 m Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Regionalbahn auf der Linie Aachen-Mönchengladbach-Düsseldorf. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 12,3 km entfernten Autobahnzubringer Alsdorf. Die nächste Bundesstraße (B57) ist ca. 3,7 Km entfernt. Die Poststraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Durchgangsstraße mit entsprechendem Verkehrsaufkommen dar. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind ausreichend vorhanden. Die Umgebung ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite besteht eine Parkanlage. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist nach Norden abfallend.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.038 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. - 16,4% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 937,2 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 14,2% gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2022 wurden insgesamt 926 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.302 Kauffällen um 29% gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 472 Kauffällen 32,3% unter dem Vorjahresniveau (697 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 22,1 % auf rd. 55,5 Millionen Euro. Es wurden 33 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 25 Kauffällen bei einer Umsatzrückgang von 49,1% auf 9,1 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 12,8% auf 267 Kauffälle. Der Umsatz stagnierte bei rund 26,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2022 wurden insgesamt 1.576 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9,8% weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.454 Kauffälle, der Umsatz 429,2 Millionen Euro, was dem Vorjahresniveau entspricht. 122 Mehrfamilienhäuser wurden 2022 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 77,4 Millionen Euro, was 3,1 Millionen Euro weniger als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum
2022 wechselten 449 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 97,0 Millionen Euro um 2,1 Millionen über dem des Vorjahres.

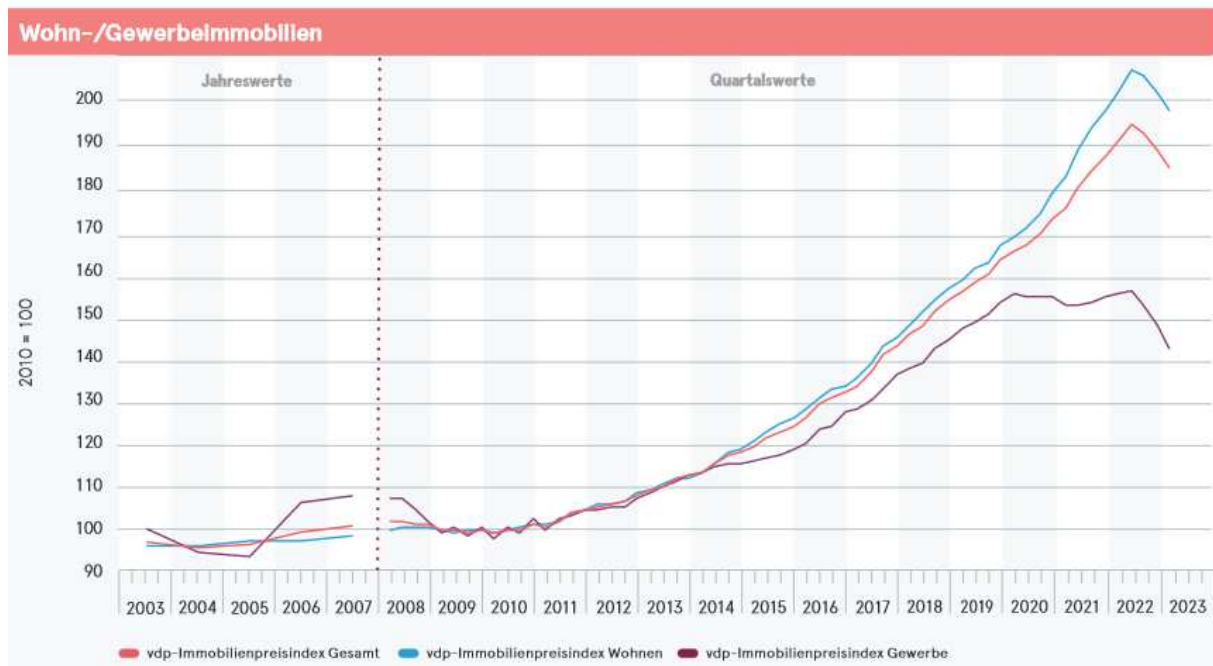
Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q1.2023

Im ersten Quartal 2023 büßte der vdp-Immobilienpreisindex 3,3% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ein. Gegenüber dem direkten Vorquartal verringerten sich die Preise um 2,3%. Ein stärkeres Nachlassen der Veränderungsraten gab es seit Beginn der Indexaufzeichnungen weder auf Jahres- noch auf Quartalssicht. Ursächlich für die negative Entwicklung sind vor allem die Inflation und das veränderte Zinsumfeld. Hinzu kommt die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Konjunktur. In der Folge sank die Nachfrage von Investoren und privaten Haushalten nach Immobilien spürbar. Positiv zu bewerten ist die nach wie vor niedrige Arbeitslosigkeit in Deutschland, die das Risiko etwaiger Kreditausfälle in der Wohnimmobilienfinanzierung eindämmt. Insgesamt führten die aktuellen Belastungsfaktoren zu einem Preisrückgang über alle Objektklassen hinweg, wenngleich auch in unterschiedlicher Ausprägung. Auf dem Markt für Wohnimmobilien gaben die Preise um 2,1% im Jahresvergleich und um 2,0% im Quartalsvergleich nach. Dass sich die Wohnimmobilienpreise – verglichen mit der Entwicklung bei Gewerbeimmobilien – noch recht robust zeigen, ist auf die nach wie vor niedrige Bautätigkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum zurückzuführen, beides wirkt stabilisierend, hat aber auch zur Konsequenz, dass die Mieten für Wohnraum stark ansteigen.

Auf dem Markt für Gewerbeimmobilien gaben die Preise um 8,3% bzw. 3,6% im Vergleich zum Vorjahres- bzw. zum Vorquartal nach. Auslöser für die zunehmende Zurückhaltung auf Investorensseite waren vor allem das veränderte Zinsumfeld, die damit einhergehenden anziehenden Finanzierungskonditionen sowie als Folge des allgemeinen Renditeanstiegs geänderte Renditeerwartungen auch im Immobilienmarkt.

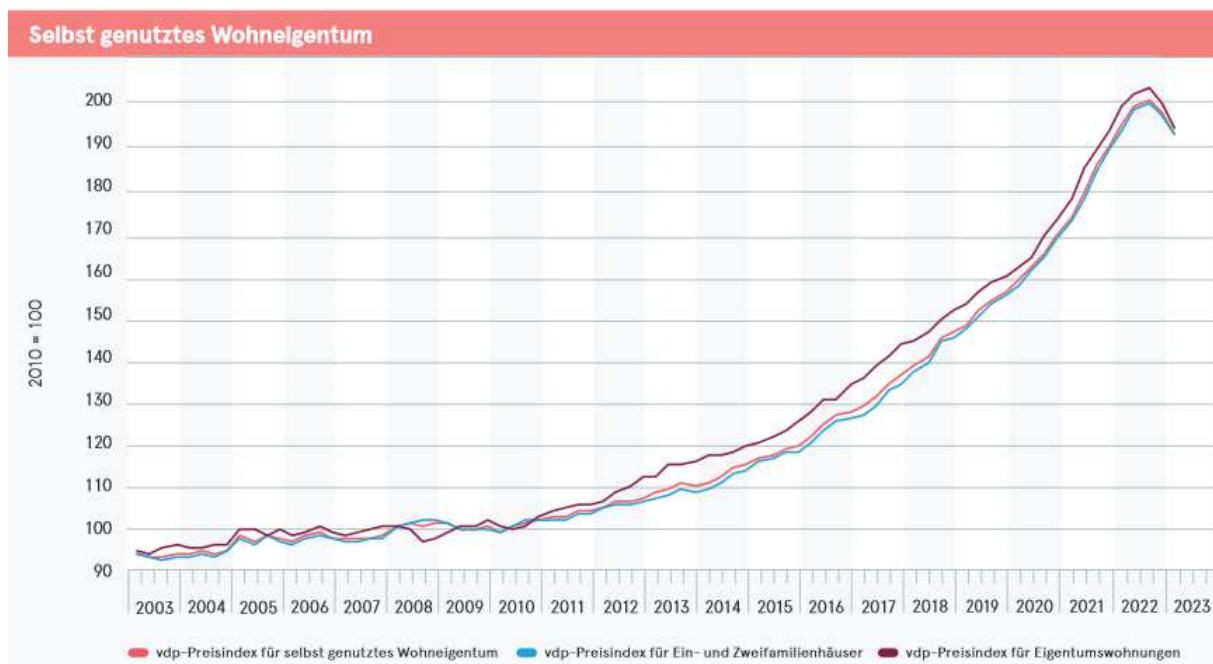
Preiskorrektur am Immobilienmarkt hält weiter an

GESAMTMARKT



Leichter Preisrückgang bei selbst genutztem Wohneigentum

WOHNUNGSMARKT



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 14 m mittlere Tiefe: ca. 35 m Grundstücksgröße: 488 m ²																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Poststraße 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 hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 22.05.2023. 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: <table> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Methanausgasung</td><td></td></tr> <tr> <td> Punktuell:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> flächenhaft:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Karst</td><td></td></tr> <tr> <td> Erdfall:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td><td>Zone 3</td></tr> </table>	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
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 „Carolus Magnus“ und den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Hoverhof 3“ und „Palenberg“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Carolus Magnus“ und „Palenberg“ ist die Carolus Magnus GmbH in Geilenkirchen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Hoverhof 3“ ist die RWE Power AG, Köln. [...] Unabhängig von privatrechtlichen Ansprüchen, die bei Bergschadenersatzansprüchen gegenüber dem Bergwerksunternehmer anzubringen sind, wird mitgeteilt, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1970er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grundwasseranstieg zu Bewegungen an der Tagesoberfläche kommen. Inwieweit das Grundstück Bodenbewegungen unterliegt, kann nicht beurteilt werden.“

Die Carolus Magnus GmbH teilt auf Anfrage mit, „dass sie aufgrund der im Jahre 1962 erfolgten Stilllegung des Untertagebetriebes der ehemaligen Gewerkschaft Carolus Magnus/Übach-Palenberg, den Einbau besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen evt. künftig auftretende Bergschäden nicht mehr für erforderlich halten. Erdbewegungen, die aufgrund eines Untertageabbaus entstehen, kommen innerhalb der ersten wenigen Jahre an der Erdoberfläche an. Aufgrund der langjährigen Stilllegung können mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit heute neu auftretende Bergschäden ausgeschlossen werden.“

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt steht leer.										
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins 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 2021)										
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) der rechtskräftige Bebauungsplan „Bergarbeitersiedlung Palenberg Nr. 79“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest: <table><tr><td>bauliche Nutzung:</td><td>Wohnbaufläche</td></tr><tr><td>Geschosszahl:</td><td>II</td></tr><tr><td>Bauweise:</td><td>offen</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>0,8</td></tr></table> Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.	bauliche Nutzung:	Wohnbaufläche	Geschosszahl:	II	Bauweise:	offen	Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
bauliche Nutzung:	Wohnbaufläche										
Geschosszahl:	II										
Bauweise:	offen										
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4										
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8										
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 keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.										
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.										

Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung, zu den Bauvorhaben „Herstellung von 120 Wohnungen der Siedlung Marienburg“ aus 1928, sowie „Errichtung einer Doppelgarage“ aus 1965. 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 beglaubigter Grundbuchauszug vom 02.03.2023 vor. Hiernach besteht/ bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Übach-Palenberg, Blatt 885 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Geilenkirchen, 7 K 17/22). Eingetragen am 23.11.2022.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuchs von Übach-Palenberg, Blatt 885 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 Doppelhaushälfte

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:

2 Vollgeschosse
vollunterkellert
nicht ausgebautes Dachgeschoss
244 m² Bruttogrundfläche (BGF)
Baujahr 1928
2 Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Flur, Bad, Terrasse
99 m² Wohnfläche

Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:

Entkernung mit teilweisem Wiederaufbau (bereits ausgeführt):

- Änderung der Raumaufteilung
- Erneuerung des Innenwandputzes (teilweise)
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Leitungssysteme (teilweise)
- Aufbau einer zusätzlichen Innenschale mit Dämmung und Gipskartonbeplankung zum Nachbarn

Energieeffizienz:	Ein Energieausweis liegt nicht vor.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach zu bezeichnen (keine Heizungsanlage, erneuerte Fenster, nicht gedämmte Fassade, ungedämmte Dachflächen).
Nachrüstpflichten:	Die nicht wärmedämmten Dachflächen sind entsprechend der im GEG genannten Nachrüstpflichten zu dämmen.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen nur teilweise vorhanden teilweise schwellenfreie Türöffnungen < 0,90 m barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung nur mit erheblichem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Die Doppelhaushälfte befindet sich im rohbauähnlichen Zustand. Zur Fertigstellung sind weitere Arbeiten erforderlich. Dies sind – Wärmedämmung der obersten Geschossdecke – Einbau einer Heizungsanlage inkl. Leitungen und Heizflächen – Sanitärinstallation einschließlich Bäder – Einbau Estrich und Oberbeläge – Fertigstellung Putz- und Malerarbeiten – Einbau von Innentüren – Einbau von Fensterbänken – Einbau eines Treppenbelages und von Brüstungen/ Handläufen Zusätzlich wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: – Beschädigungen bzw. Fehlstellen an Dachrinnen – energetisch überalterte Haustüre

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Kellerwände und aufgehende Geschosse in Ziegelsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Ziegelsteinverblander
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppen als Betontreppen Luke in der obersten Geschossdecke
Dach:	Walmdach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	Hausanschlüsse

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	nicht fertiggestellt mehrere Steckdosen und Lichtschalter je Raum sowie Netzwerkverteilung vorbereitet.
Heizungsinstallation:	Lediglich die Heizkreisverteilkästen für die vorgesehene Fußbodenheizung sind verbaut.
Sanitärinstallation:	herzustellen

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Doppelhaushälfte mit Anbau

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Windfang/Diele	5,26 m ²	
Küche	15,55 m ²	
Wohnzimmer	26,07 m ²	
Terrasse	41,79 m ²	(Anrechnung zu 1/4 mit 10,45 m ²)
<u>Obergeschoss</u>		
Flur	2,14 m ²	
Badezimmer	15,61 m ²	
Schlafzimmer	24,12 m ²	
gesamt	99,20 m ²	
rund	99,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	nicht vorhanden (rohe Bodenplatte/ Decke)
Wandbeläge:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung
Türen und Türcargen:	Hauseingangstüre aus Holz mit einem Lichtausschnitt aus einer Einscheibenverglasung Parallelschiebekippelement mit Zweisheibenwärmeschutzverglasung auf die Terrasse
Fenster:	aus Kunststoff mit Zwei- bzw. Dreisheibenwärmeschutzverglasungen Rollläden aus Kunststoff (motorisch betrieben)

5.3 Anbau

Kenndaten:	ein Vollgeschoss auf Kellerniveau 42 m ² BGF Baujahr ca. 2021 34 m ² Nutzfläche
Wände:	Bimssteinmauerwerk Bitumendickbeschichtung außen
Dach:	Flachdach aus Stahlbeton mit einer Abdichtung aus einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung (zukünftige Terrasse)
Türen/Tore/Fenster:	Fenster und Fenstertüre aus Kunststoff mit einer Zweisheibenwärmeschutzverglasung
Bodenbelag:	nicht vorhanden (rohe Bodenplatte)
werthaltige einzelne Bauteile:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Anbau befindet sich wie das Haupthaus im rohbauähnlichen Zustand. Zur Fertigstellung sind weitere Arbeiten erforderlich. Dies sind – Einbau Estrich – Putz- und Malerarbeiten – Einbau Innentüre – Einbau von Fensterbänken – Einbau Wärmedämmung an Wand und Decke – Errichtung einer Terrasse auf der Decke Zusätzlich wurde während der Ortsbesichtigung eine Fehlstelle an der Dachabdichtung festgestellt, sodass eine Wand Aufweichungen aufweist.
Nutzungspotenzial:	Abstellflächen, Hobbyraum

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Vorgarten ist als Rasenfläche angelegt und mit einer Mauer eingefriedet. Die seitliche Zufahrt ist bekiest. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist nach Verfüllung des Anbaus anzulegen. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte und einem Anbau bebaut, welche sich im rohbauähnlichen Zustand nach Entkernung/ Errichtung befinden. Nach Abschluss der Modernisierung werden solche Objekte aufgrund des Zuschnitts, der zu unterstellenden Ausstattungsqualität und seiner Lage 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 Sachwertermittlung wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

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

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

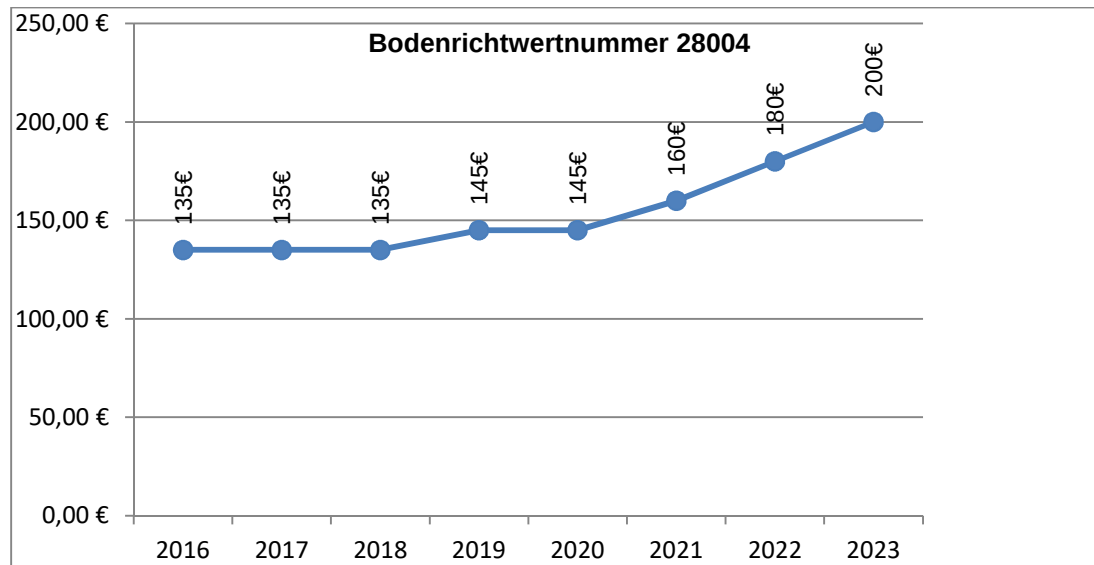
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 200,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023 Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Übach-Palenberg
Ortsteil	Palenberg
Bodenrichtwertnummer	28004
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-III
Grundstückstiefe	35 m

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



Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $200,-- \text{ EUR/m}^2 * (1 + 8,3 \% / 12 * 5) = 206,92 \text{ EUR/m}^2$.

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	= baureifes Land
Art der Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	= II
Grundstückstiefe	= 35 m
Grundstücksfläche	= 488 m²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten, stichtagsbezogen angepassten Bodenrichtwert bewertet. Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 200,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	16.05.2023	× 1,0346
Art der Nutzung	MI	W	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 206,92 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 206,92 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 206,92 EUR/m ²
Fläche	× 488 m ²
b/a-freier Bodenwert	= 100.976,96 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Doppelhaushälfte mit Anbau
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	286,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 16.05.2023 16.05.2023(2010 = 100)	180,80
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	772,00 EUR/m ² BGF 1.395,78 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	399.193,08 EUR
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	49 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	61,25 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	6.644,40 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	251.150,16 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 8 %)	+ 20.092,01 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 271.242,17 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 100.976,96 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 372.219,13 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 353.608,18 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel	- 162.050,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 19.192,01 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+ 11.119,20 EUR
Sachwert des Grundstücks	= 183.485,37 EUR
	rd. 183.000,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

Herstellungskosten

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex 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 Unterhaltungszustands oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Die baulichen Anlagen wurden befinden sich im rohbauähnlichen Zustand bzw. wurden diese neu errichtet. Es wird in der vorliegenden Wertermittlung unterstellt, dass die Modernisierung abgeschlossen wird (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 gewogen gemittelten Kenndaten:

tatsächliches Baujahr	1928
Alter am Wertermittlungsstichtag	95 bzw. 2 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktive wirtschaftliche RND	49 Jahre

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

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

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	6.644,40 EUR
Dachterrasse auf dem Anbau	11.119,20 EUR
Summe	17.763,60 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	6.644,40 EUR
Berücksichtigung als boG	11.119,20 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt. Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 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 baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen 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 boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen Vorgarten	900,00 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

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

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten von 372.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,82 bis 1,25. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2022. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher. Der seit 2015 zu beobachtende Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt endete im 3. Quartal 2022. Auch im Segment der eigennutzfähigen Wohnhäuser fallen die Preise.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswerteergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen fallenden Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,95 in der Marktwertermittlung angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1, 5.3 und 5.4). 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 in Ansatz gebracht 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.
Wärmedämmung der obersten Geschossdecke	- 4.500,00 EUR
Einbau Heizungsanlage inkl. Leitungen und Heizflächen	- 45.000,00 EUR
Fertigstellung Sanitärinstallation inkl. Bad	- 25.000,00 EUR
Einbau Estrich	- 4.500,00 EUR
Einbau von Fußbodenoberbelägen	- 18.000,00 EUR
Fertigstellung von Putz- und Malerarbeiten	- 22.500,00 EUR
Einbau von Innentüren	- 4.500,00 EUR
Fertigstellung Dachterrasse inkl. Geländer	- 11.100,00 EUR
Fertigstellung der Innentreppen inkl. Geländer	- 12.500,00 EUR
Einbau einer neuen Haustüre	- 4.500,00 EUR
Einbau von Fensterbänken	- 4.200,00 EUR
Instandsetzung und Anbringung von Dachrinnen und Regenfallrohren	- 650,00 EUR
Instandsetzung der Außenabdichtung und Fertigstellung der Fassadenverkleidung am Anbau/ Verfüllung	- 5.100,00 EUR
Summe	- 162.050,00 EUR

b) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener

baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen: 900,00 EUR

pauschaler Ansatz: 20.092,01 EUR

Differenz: - 19.192,01 EUR

c) werthaltige einzelne Bauteile

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

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzfläche n (m² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Doppelhaushälfte mit Anbau	Wohnen	99,00	7,80	772,20	9.266,40

Die baulichen Anlagen befinden sich im rohbauähnlichen Zustand. Zur Herstellung der Vermietbarkeit sind Fertigstellungsarbeiten erforderlich. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete (unter Berücksichtigung der fiktiven Fertigstellung der Modernisierung) durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		9.266,40 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (20,13 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.865,33 EUR
jährlicher Reinertrag	=	7.401,07 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.211,72 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	6.189,35 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,20 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 49 Jahre Restnutzungsdauer	×	36,885
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	228.294,17 EUR
Bodenwert	+	100.976,96 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	329.271,13 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	329.271,13 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
– Bauschäden und -mängel	–	162.050,00 EUR
– Ausbauseinsparung Anbau Kellergeschoss	+	20.882,40 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	188.103,53 EUR
	rd.	188.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die Stadt Übach-Palenberg veröffentlicht keinen eigenen Mietspiegel und verweist stattdessen auf die Mietspiegel der Städte Alsdorf und Geilenkirchen.

Der Mietspiegel der Stadt Alsdorf vom 01.01.2022 gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche zwischen 45 und 99 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an

- in Gebäuden Baujahrklasse 1981-1990: 4,80 – 6,20 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1991-2000: 6,00 – 6,80 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 2001-2015: 6,30 – 7,20 EUR/m²

Für vermietete Eigenheime gelten laut Mietspiegel die Werte aus der Mieltabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag bis zu 10% möglich ist.

Der Mietspiegel der Stadt Geilenkirchen vom 01.04.2022 gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche von 90,01 bis 110 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- in Gebäuden Baujahrklasse 1981-1990: 4,50 – 7,10 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1991-2000: 5,20 – 7,90 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 2001-2010: 6,50 – 8,30 EUR/m²

Gemäß Mietspiegel kann für freistehende Einfamilienhäuser ein Zuschlag bis zu 20 % erfolgen.

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

Wohnung: 7,80 EUR/ m² Wohnfläche

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:	344,00 EUR/Wohnung	(3,71 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Wohnfläche	(14,42 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		(2,00 % vom Rohertrag)
Summe		<u>20,13 % vom Rohertrag</u>

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz 2023 %	Rohertragsfaktor 2023 x-fache	Kauffälle Stck.	Ø Wfl. m²	Ø KP EUR/m²	Ø Miete EUR/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	GND Jahre
0,8 ± 0,10	k.A.	182	119 ± 30	2.510 ± 680	6,20 ± 0,70	23,5 ± 2,4	44 ± 14	80 ± 0

Jahr (GMB)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liegenschaftszins	3,2	3,2	3,1	3,2	3,1	2,9	2,6	2,3	2,1	0,9
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren bis hohen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,2 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage wird im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht. Der im Sachwertverfahren berücksichtigte Ausbau des Anbaus auf Kellerniveau (Hobbyraum) wird an dieser Stelle im Ertragswertverfahren als Ausbauszuschlag berücksichtigt.

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. 183.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 188.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einer Doppelhaushälfte und Anbau bebaute Grundstück in 52531 Übach-Palenberg, Poststraße 81

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Übach-Palenberg	885	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Übach-Palenberg	10	273	488 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 16.05.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

183.000,00 EUR

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 21.06.2023

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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 Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. 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 (BGBl. 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 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. 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 – KWG) 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 (BGB1. 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)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

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 (BGBl. 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 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [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 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg