

Heike Grafen

Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Von-Görschen-Straße 6 52066 Aachen T 0241 50 59 21 F 0241 400 60 15

Verkehrswertgutachten

**für den 15.439/135.088 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Urweg
15-17 in 52499 Baesweiler verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung Aufteilungsplan Nr. 9 im Dachgeschoss und im Dachboden
des Hauses Urweg 15 nebst Kellerraum sowie
für den 962/135.088 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Urweg 15-
17 in 52499 Baesweiler verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Tiefgaragenstellplatz Aufteilungsplan Nr. 20 im Kellergeschoss**



Datum des Gutachtens: 15.05.2023

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 013/22

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topographie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1	Grundbuch	10
2.4.2	Baulisten	11
2.4.3	Erschließungsbeiträge	11
2.4.4	Wohnungsbinding	11
2.4.5	Mietverträge	11
2.4.6	Denkmalschutz	12
2.4.7	Verwalterauskunft	12
2.5	Planungsrechtliche Situation	12
3	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Baurechtliche Situation	14
3.3	Baubeschreibung	14
3.4	Außenanlagen	16
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	16
3.6	Nutzbarkeit / Vermietbarkeit	17
3.7	Berechnungen	18
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFlV) vom 25.11.2003	18
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5	Ermittlung der Verkehrswerte	20
5.1	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	20
5.2	Eigentumswohnung ATP-Nr. 9	21
5.2.1	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) ATP-Nr. 9	21
5.2.1.1	Allgemeines	21
5.2.1.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	22
5.2.1.3	Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. 9	24
5.2.2	Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)	24

5.2.3	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	25
5.2.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	25
5.2.4.1	Baumängel / Bauschäden	25
5.2.4.2	Instandhaltungsrücklage	26
5.2.4.3	Werteinfluss Baulasten	26
5.2.5	Zusammenstellung der Werte	26
5.3	Tiefgaragen-Stellplatz ATP-Nr. 20	27
5.3.1	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) ATP-Nr. 20	27
5.3.1.1	Ertragswert der baulichen Anlagen	27
5.3.1.2	Vorläufiger Ertragswert des Tiefgaragen-Stellplatzes ATP-Nr. 20	28
5.3.2	Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)	28
5.3.3	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	28
5.3.4	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	29
5.3.4.1	Baumängel / Bauschäden	29
5.3.4.2	Instandhaltungsrücklage	29
5.3.4.3	Werteinfluss Baulasten	29
5.3.5	Zusammenstellung der Werte	30
5.4	unbelastete Verkehrswerte	30
5.4.1	unbelasteter Verkehrswert ATP-Nr. 9	30
5.4.2	unbelasteter Verkehrswert ATP-Nr. 20	31
5.5	Einfluss aus Lasten und Beschränkungen	31
5.5.1	Abt. II, lfd. Nr. 1	31
5.5.2	Zusammenstellung der Werte	32
5.6	belasteter Verkehrswert	33
5.6.1	belasteter Verkehrswert ATP-Nr. 9	33
5.6.2	belasteter Verkehrswert ATP-Nr. 20	33
5.7	Zusammenstellung	34
6	Anhang	35
6.1	Fotos	35
6.2	Planunterlagen	48
6.3	Auskunft Bezirksregierung Arnsberg	54
6.4	Auskunft EBV GmbH	58
6.5	Auskunft RWE Power AG	59

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungsstichtag: 28.02.2023

Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes

Qualitätsstichtag: 28.02.2023

Tag der Ortsbesichtigung: 28.02.2023

Teilnehmer: der Eigentümer,
die Sachverständige Frau Heike Grafen

Objektbezogene Unterlagen:- Bauakte der Stadt Baesweiler

- Grundbuchauszug Baesweiler 11160 (Wohnungsgrundbuch), unbeglaubigt, vom 04.03.2022
- Grundbuchauszug Baesweiler 11175 (Teileigentumsgrundbuch), unbeglaubigt, vom 17.11.2022
- Recherche in der Grundakte am 17.11.2022
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.07.2016
- Teilungserklärung vom 05.09.2016 mit Berichtigung vom 05.12.2026 und 29.09.2016 sowie Eigenurkunde des Notars vom 05.12.2016
- Änderungsurkunde vom 27.06.2017
- schriftlicher Auskunft der Stadt Baesweiler vom 09.11.2022 über eventuelle Wohnungsbindung
- schriftliche Auskunft der Stadt Baesweiler zur Erschließungsbeitragssituation vom 17.04.2023
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 28.02.2023
- schriftliche Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis der Stadt Baesweiler vom 22.11.2023
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 16.11.2022
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen
- Beleihungswertermittlung von Herrn Dipl. Ing. Dipl. Wirt. Ing. Gerhard Witte vom 06.12.2017
- Verwalterauskunft vom 19.04.2023

Besonderheiten:

- Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist derzeit geprägt durch das aktuelle Weltgeschehen (u. a. der Ukraine-Krieg, die Corona-Pandemie) und die damit einhergehenden veränderten wirtschaftlichen

Rahmenbedingungen. Zu diesen zählen u. a. die gestiegenen Bauzinsen, die Steigerungen der Bau- und Energiekosten, sowie die gestiegene Inflationsrate.

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar, so dass auch der Sachverständigen eine Beurteilung der Einflüsse auf das Bewertungsobjekt nicht abschließend möglich ist. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023, sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBI. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBI. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006) BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006 (in sinngemäßer Anwendung zur ImmoWertV)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBI. I S. 3634)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts, Sachwertrichtlinie – SW-RL vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts, VW-Vergleichswertrichtlinie – VW-RL vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts, Ertragswertrichtlinie – EW-RL vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), Erlass des BMBau vom 01.12.2001 - BS 12 - 63 05 04- 30/1
- DIN 277 Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV) vom 12.10.1990 (BGBI. I S. 2178), in der zurzeit gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBI. I S. 2345)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

wesentliche verwendete

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 2022
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer
- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2012/2013. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 21. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2013
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Positionen. Stuttgart: BKI, 2014
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2014 Altbau: Statistische Kostenkennwerte für Gebäude. Stuttgart: BKI, 2014
- Fischer, Roland; Lorenz, Hans-Jürgen (Hrsg.): Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2013
- Tillmann, Hans-Georg, Dr., Kleiber, Wolfgang, Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch, 2. Auflage, Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Schwirley, Peter; Dickersbach, Marc: Die Bewertung von Wohnraummieten, 3. Auflage Köln, Bundesanzeiger Verlag 2017
- Bobka, Gabriele (Hrsg.): Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH, 2018
- Bienert, Sven, Wagner, Klaus (Hrsg.): Bewertung von Spezialimmobilien: Risiken, Benchmarks und Methoden, 2. Auflage Wiesbaden: Springer Fachmedien GmbH, 2018
- Unglaube, Daniela: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Köln, Reguvis Fachmedien GmbH 2021

Hinweis:

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber zum angegebenen Zweck zu verwenden.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung oder Veröffentlichung des Gutachtens einschließlich seiner Anlagen bedarf einer schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin.



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:515

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:

Das zu bewertende Grundstück liegt am nördlichen Rand der Innenstadt von Baesweiler. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Baesweiler seit dem 21.10.2009 die Städteregion Aachen mit insgesamt ca. 560.000 Einwohnern. Baesweiler hat ca. 28.000 Einwohner.

Mikrolage:

Das Eckgrundstück wird im Osten vom Urweg erschlossen, eine zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkmöglichkeiten.

Im Süden grenzt das Grundstück an die Albert-Schweitzer-Straße, eine zweispurige, asphaltierte Straße mit beidseitigen Gehwegen und einseitigen Parkmöglichkeiten. Beide Straßen verfügen über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.

In der näheren Umgebung herrscht eine zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise vor.

Im Westen grenzt ein gleichartig bebautes Grundstück an, dessen Zufahrt entlang der Nordgrenze des Bewertungsgrundstücks verläuft.

Verkehrslage:

Die Verkehrslage im Individualverkehr ist als durchschnittlich einzustufen. Die Autobahnauffahrten Alsdorf-Hoengen oder Aldenhoven auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. Niederlande befinden sich in je ca. 7-8 km Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Grundstück an der Albert-Schweitzer-Straße. Die nächste Bahnhaltestelle mit Anschluss an den Regionalverkehr befindet sich in ca. 6 km Entfernung in Alsdorf.

Versorgungseinrichtungen: Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüberhinausgehende Einkaufsmöglichkeiten bietet das Stadtzentrum von Baesweiler ab ca. 500 m Entfernung. Das Warenangebot einer Großstadt ist im Stadtzentrum von Aachen in 19 km Entfernung gegeben.

Bildungseinrichtungen:

Kindertagesstätten, Grundschulen und verschiedene weiterführende Schulen sind in Baesweiler fußläufig erreichbar.

Immissionen:

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine besonderen Immissionen wahrgenommen.

Wohnlage:

Das Grundstück befindet sich innerhalb von Baesweiler in mittlerer bis guter Wohnlage. Es handelt sich um ein Wohngebiet in ruhiger Lage mit Nähe zum Zentrum von Baesweiler. Die überörtliche Anbindung ist jedoch nur durchschnittlich.

Entwicklungszustand: Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Die Straßenfrontlänge am Urweg beträgt ca. 50 m und an der Albert-Schweitzer-Straße ca. 30 m, die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 35 m. Das Grundstück hat einen annähernd regelmäßigen, leicht organischen Zuschnitt und ist weitgehend eben.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Das Umweltamt der Städteregion Aachen teilte am 16.11.2022 mit, dass das Grundstück derzeit weder im Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten, noch im Verzeichnis für schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen im Bereich der Städteregion Aachen verzeichnet ist.

Das Grundstück befindet sich im Bereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus sowie der Grundwasserabsenkung der rheinischen Braunkohletagebaue. Anfragen an die Bezirksregierung Arnsberg und die EBV GmbH ergaben, dass eine konkrete Bergschadensgefahr aus der ehemaligen Steinkohle-Abbautätigkeit der EBV GmbH nicht mehr gegeben ist (s. Anhang). Die RWE Power AG teilte auf Anfrage mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlebergbau erkennbar (s. Anhang).

Es wird vorausgesetzt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau sowie den Braunkohletagebau in der Region betreffen, im Bodenwert enthalten sind und somit kein diesbezüglicher Abschlag vorzunehmen ist.

Im Weiteren wird ein von Schadstoffen unbelasteter und normal tragfähiger Untergrund vorausgesetzt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:

ATP-Nr. 9:

Amtsgericht Aachen

Grundbuch von Baesweiler,

Blatt 11160 (Wohnungsgrundbuch), Miteigentumsanteil 15.439/135.088

ATP-Nr. 20:

Amtsgericht Aachen

Grundbuch von Baesweiler,

Blatt 11175 (Teileigentumsgrundbuch), Miteigentumsanteil 962/135.088

Bezeichnung:

ATP-Nr. 9:

Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Flurstück 1579,

Gebäude- und Freifläche, Urweg, groß 1.657 qm,

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 gekennzeichneten Wohnung im Haus 1 (*Urweg 15*), im Dachgeschoss und Dachboden nebst Kellerraum Nr. 9 im Kellergeschoss.

ATP-Nr. 20:

Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Flurstück 1579,

Gebäude- und Freifläche, Urweg, groß 1.657 qm,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Aufteilungsplan mit Nr. 20 gekennzeichneten Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss.

Es sind Sondernutzungsrechte begründet und zugeordnet worden.

Weiterhin wird auf die Eintragungsbewilligung vom 05.09.2016 nebst Berichtigung vom 05.12.2016 und 29.09.2016 (UR-Nr. 2056/2016 und 2282/2016, Notar Prof. Dr. Christian Kesseler, Düren) sowie Eigenurkunde des Notars vom 05.12.2016 verwiesen, die beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Aachen eingesehen wurden.

Die Bewilligungen enthalten weitgehend übliche Festsetzungen gem. Wohnungseigentumsgesetz (WEG).

Sondernutzungsrecht:

Den hier zu bewertenden Einheiten wurde kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Abteilung I:

Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

Abteilung II:

In Abt. II des Grundbuchs ist zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks neben den Zwangsversteigerungsvermerken, welche auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen sind, folgendes eingetragen:

Ifd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht; Recht zum Öffnen des Mauerwerks) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks
Baesweiler Flur 1 Flurstück 1578 (jetzt 1695) (Blatt 10978 BV Nr. 2 (jetzt: 5))

Bezug: Bewilligung vom 05.09.2016 und 29.09.2016 (UR-Nr. 2056/2016 und 2282/2016, Notar Prof. Dr. Christian Kesseler, Düren). Eingetragen am 02.01.2017.

Abteilung III:

Die hier bestehenden Eintragungen werden in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird unterstellt, dass eventuell noch valutierende Eintragungen durch eine entsprechende Kaufpreisreduzierung ausgeglichen oder beim Verkauf gelöscht werden.

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baesweiler vom 22.11.2023 besteht im Baulastenverzeichnis unter Baulastenblatt-Nr. 2293 zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks eine Vereinigungsbaulast mit folgendem Inhalt:

„Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, das Baulastgrundstück und das Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Flurstück 1668, 1695 nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften als ein gemeinsames Grundstück bewerten zu lassen.“

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Baesweiler wurde am 17.04.2023 schriftlich mitgeteilt, dass derzeit für den Urweg und die Albert-Schweitzer-Straße weder Erschließungsbeiträge nach BauGB noch nach KAG NRW anfallen oder die Beitragspflicht auslösende Maßnahmen in Planung sind.

Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Lt. schriftlicher Bescheinigung der Stadt Baesweiler vom 09.11.2022 handelt sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum. Es besteht somit am Wertermittlungsstichtag keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Die hier zu bewertende Eigentumswohnung und der zugehörige Tiefgaragenstellplatz werden vom Eigentümer selbst genutzt. Es besteht kein Mietvertrag.

2.4.6 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Baesweiler eingetragen.

2.4.7 Verwalterauskunft

WEG-Verwaltung: Centra GmbH
Kreuzstraße 20
52511 Geilenkirchen

Erhaltungsrücklage: Die Erhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 19.04.2023 laut Verwalterauskunft 6.000,00 EUR.

Hausgeld: Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung ATP-Nr. 9 beträgt monatlich gemäß Angabe der WEG-Verwaltung aktuell 340,00 EUR und 20,00 EUR für den Stellplatz ATP-Nr. 20,

Sonderumlage: Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung wurde keine Sonderumlage beschlossen.

Erträge: Gemäß Angabe der WEG-Verwaltung bestehen keine Erträge aus Gemeinschaftseigentum.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung: Im Flächennutzungsplan (FNP) von Baesweiler ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 26 - Erich-Klausener-Straße- der Stadt Baesweiler mit Rechtskraft vom 22.08.1980.



Ausschnitt B-Plan Nr. 26 der Stadt Baesweiler ohne Maßstab

Dieser setzt für das zu bewertende Grundstück u. a. Folgendes fest:

- allgemeines Wohngebiet
- maximal zweigeschossige Bebauung
- maximale GRZ 0,4, maximale GFZ 0,8
- nur Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig
- Bebauung innerhalb von Baugrenzen
- Dachneigung 25° - 35°

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Vereinzelt können Abweichungen auftreten, die jedoch nicht wertrelevant sind.

Art der Bebauung:

Das Grundstück ist mit zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Dachgeschoss als Staffelgeschoss mit nicht ausgebautem Walmdach, teilunterkellert mit gemeinsamer Tiefgarage in Massivbauweise bebaut. Beide Gebäude verfügen über einen Aufzug. Die gleichartigen Gebäude sind jeweils in fünf Eigentumswohnungen aufgeteilt. In der Tiefgarage befinden sich gemäß Aufteilungsplan insgesamt 12 Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum.

Lage und Nutzung der ATP-Nr. 9:

Die zu bewertende Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im Staffelgeschoss des Hauses Urweg 15 und wird vom Eigentümer bewohnt. Gemäß Aufteilungsplan gehören zur Wohnung Flur, WC, Abstellraum, offener Koch- / Ess- / Wohnbereich, Diele, Bad, zwei Schlafräume und eine Dachterrasse sowie der über der Wohnung liegende, nicht ausgebauten Spitzboden und ein ca. 4 qm großer Kellerraum.

Hinweis: Der Eigentümer hat die Ausbaugewerke in der Wohnung in Eigenleistung ausgeführt und die Wohnung anders aufgeteilt (s. Grundrisskizze im Anhang).

ATP-Nr. 20:

Der Tiefgaragenstellplatz ATP-Nr. 20 befindet sich unmittelbar neben dem Ausgang vom Keller zur Tiefgarage und hat eine großzügige Breite von ca. 3,85 m.

Im Kellergeschoss befinden sich außerdem weitere Kellerräume, die den übrigen Wohneinheiten zugeordnet sind, ein Müllraum, der Heizungs- und Hausanschlussraum sowie die übrigen Tiefgaragenstellplätze. Die Zufahrt erfolgt über eine Rampe. Das Kellergeschoss ist nur mit dem Aufzug, nicht über eine Treppe vom Treppenhaus aus zu erreichen.

Baujahr:

ca. 2017 (Fertigstellung)

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:

Die Bauakte wurde am 11.11.2022 von der Stadt Baesweiler zur Verfügung gestellt. Sie enthält u. a. folgende Vorgänge:

- Baugenehmigung Nr. 00122/15-04 vom 24.04.2015 zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage
- Nachtragsbaugenehmigung vom 05.08.2016
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.07.2016

Gemäß Aktenlage wird für diese Wertermittlung die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

3.3 Baubeschreibung

Bei der Ortsbesichtigung konnten die hier zu bewertende Wohnung ATP-Nr. 9 einschließlich Spitzboden, das Treppenhaus sowie Teile des Kellergeschosses des Hauses Urweg 15 und die Tiefgarage besichtigt werden.

Fundamente und

Kellersohle:

in Beton angenommen

Fassaden:

Erd- und Obergeschoss verkleidet, Staffelgeschoss mit Wärmedämmverbundsystem bekleidet

Hauseingang:

Aluminium-Türanlage mit Dreifach-Verglasung, feststehendes Seitenteil, Klingelanlage mit Gegensprech- und Videofunktion, 5 Klingelstellen, Außenbeleuchtung, freistehende Briefkastenanlage

Geschossdecken:

Stahlbetondecken, gedämmte Holzbalkenlage zwischen Dachgeschoss und Spitzboden, unterseitig mit Gipskarton bekleidet

Geschossttreppen:

Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag, unterseitig verputzt und gestrichen, Edelstahlgeländer im Treppenhaus, Holzeinschubtreppe zum Spitzboden ATP-Nr. 9

Fluchttreppe Tiefgarage:

Betontreppe, Stahlgittertür zur Tiefgarage

Dachform:

Walmdach

Dachkonstruktion:

vollkantiger Holzdachstuhl mit Unterspannbahn

Dacheindeckung:

Tondachziegel, schwarz glänzend

Dachentwässerung:

außenliegend, Rinnen und Fallrohre in Zink

Türen im Kellergeschoß:	teils Stahltür, teils beschichtete Türblätter mit Stahlzarge
Tiefgaragentor:	elektrisch betriebenes Sektionaltor mit Gitterelementen und Schlupftür
Wohnungseingangstür:	beschichtetes Türblatt mit Futter und Bekleidung
Fußbodenbeläge:	<p>Keller: Estrichboden, überwiegend beschichtet</p> <p>Tiefgarage: geglätteter Betonboden</p> <p>Treppenhaus: Natursteinbelag</p> <p>ATP-Nr. 9: Laminat, Fliesen</p>
Wände:	<p>Keller: Mauerwerk oder Beton, teilweise gestrichen</p> <p>Tiefgarage: Mauerwerk oder Beton, gestrichen</p> <p>Treppenhaus: verputzt und gestrichen</p> <p>ATP-Nr. 9: verputzt, Glasfaservlies, gestrichen, Fliesen im Bad</p>
Deckenbehandlung:	<p>Keller: Beton, teilweise gestrichen</p> <p>Tiefgarage: Beton, gestrichen</p> <p>Treppenhaus: verputzt und gestrichen, Einbaustrahler</p> <p>ATP-Nr. 9: Glasfaservlies, gestrichen, Einbaustrahler</p>
Innentüren:	ATP-Nr. 9: Ganzglastüren mit Futter und Bekleidung
Fenster:	<p>Keller: Lichtschachtfenster in Kunststoff</p> <p>Treppenhaus: Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung</p> <p>ATP-Nr. 9: Kunststofffenster mit Dreifach-Verglasung und Rollladen, elektrisch betrieben, Fenstertüren als Ausgang auf die Dachterrasse, im Wohnraum mit außenliegender Sonnenjalousie, elektrisch betrieben</p>
Sanitäre Ausstattung:	ATP-Nr. 9: ein Gäste-WC mit Einbau-Waschtisch und wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, ein Bad mit Doppel-Waschtisch, WC mit Einbauspülkasten, Urinal mit Einbauspülkasten, bodengleiche Dusche mit Glasabtrennung, freistehende Badewanne, großformatige Bodenfliesen, Wände teilweise mit großformatigen Fliesen gefliest, Waschmaschinenanschluss
Heizung:	zentrale Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fabrikat: Stiebel-Eltron, Fußbodenheizung in allen Räumen, im Bad zusätzlich Handtuchtrockner, Ethanol-Kamin im Wohnraum
Lüftung/	
Warmwasserbereitung:	über dezentrales Abluftgerät mit den Funktionen Lüften und Warmwasserbereitung, Fabrikat: Stiebel-Eltron LWA 252, installiert im Spitzboden

Klimaanlage:	dezentral, Außengerät aufgestellt auf der Dachterrasse, Fabrikat: Mitsubishi, einzelne Räume steuerbar gemäß Angabe
Elektroausstattung:	überdurchschnittlicher, baujahrestypischer Standard mit hochwertigem Schalterprogramm
Dachterrasse:	massive Brüstung, verputzt und gestrichen mit Natursteinabdeckung und Edelstahlgeländer, großformatiger Betonplattenbelag, Einbaustrahler im Dachüberstand
Zubehör:	Einbauschränke im Ankleidezimmer Hinweis: Auftragsgemäß erfolgt hier <u>keine</u> Bewertung der Einbauschränke. Die vorhandene Einbauküche ist nach allgemeiner, regionaler Verkehrsanschauung nicht als Zubehör im Sinne des § 97 BGB zu bewerten.
Aufzug:	4 Haltestellen, maximale Tragkraft 8 Personen / 630 kg, Schiebetüren aus lackiertem Stahlblech, Natursteinboden, Kunststoffpaneel an den Wänden, Blechdecke

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Wasseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Zugang / Zufahrt:	Zugang zum Hauseingang und Zufahrt zur Tiefgarage mit Betonsteinen gepflastert, Vorgartenbereich teils Steingarten, teils Rasenfläche mit Beeten
rückwärtige Gartenfläche:	Rasenfläche, Kiesflächen, Terrassen mit Betonsteinen gepflastert (überwiegend Sondernutzungsrecht für die Erdgeschoss-Wohnungen)
Einfriedungen:	Hecken, Stahlgitterzäune

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gemeinschaftseigentum sowie die hier zu bewertende Eigentumswohnung einschließlich des Tiefgaragen-Stellplatzes befinden sich in gepflegtem Unterhaltungszustand.

Am Gemeinschaftseigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Ausblühungen der Klinkerfassade im Bereich der Tiefgaragenzufahrt

Am Sondereigentum wurden folgende Baumängel / Bauschäden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- stellenweise geringfügige Rissbildung im Übergang zwischen Wand und Decke

Die Bauart des Gebäudes ist bauahrestypisch. Demzufolge erfüllt das Gebäude die zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Anforderungen an den Wärme- und Schallschutz. Es wurde ein Energieausweis mit Gültigkeit bis zum 06.02.2028 vorgelegt, der einen Endenergiebedarf Wärme von 28 kWh/(qm*a) ausweist.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert oder Einrichtungsgegenstände beseitigt. Es wird vorausgesetzt, dass sich nicht einsehbare Bauteile in bauahrestypischem, den sichtbaren Bauteilen vergleichbarem Unterhaltungszustand befinden. Die Funktionstüchtigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und der technischen Installation (Wasser, Elektro, Heizung) wird ungeprüft unterstellt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungsstaus werden im Rahmen dieses Gutachtens ggf.

überschlägig geschätzt. Dabei werden nur Maßnahmen berücksichtigt, die notwendig sind, um das Gebäude in einen seinem Alter entsprechenden Zustand ohne Wertverbesserungen zu versetzen.

Es ist zu beachten, dass sich sowohl der Werteinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteinfluss sogenannter disponibler, d. h. verschiebbarer Maßnahmen an überschlägig ermittelten Kosten orientieren und einer Marktanpassung zu unterziehen sind.

Nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand zu behebende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

Insofern entspricht die hier eventuell vorgenommene Wertminderung nicht den tatsächlichen Investitionskosten, deren genaue Ermittlung weitaus aufwendigere Untersuchungen und Kostenberechnungen erfordern würde, sondern stellt einen marktangepassten Abzugsbetrag dar.

3.6 Nutzbarkeit / Vermietbarkeit

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet, großzügig gestaltet und gut nutzbar.

Der überbreite PKW-Stellplatz ist gut nutzbar.

Die Vermietbarkeit wird als gut eingeschätzt.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen.

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.11.2003

Die Wohnfläche wurde nach einer Plausibilitätsprüfung den vorliegenden Aufteilungs- und Baugenehmigungsunterlagen entnommen. Dabei wurde die Fläche der Terrasse entsprechend dem Ertragswertmodell der AGVGA gemäß Wohnflächenverordnung zu 25% berücksichtigt.

Flur	=	3,15 qm
WC	=	2,40 qm
Abstellraum	=	7,22 qm
Küche	=	11,88 qm
Essen	=	23,68 qm
Wohnen	=	33,55 qm
Schlafen	=	15,77 qm
Diele	=	6,92 qm
Kind / Gast	=	14,75 qm
Bad	=	8,88 qm
Terrasse	=	13,09 qm
Wohnfläche insgesamt		<u>141,29 qm</u>
Spitzboden		
Nutzfläche h > 1,50 m	=	<u>32,60 qm</u>

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

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

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei gleichberechtigte Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) und
- das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Aufgrund der Bauart des Objektes unterliegt die Nutzung der Wohnung - auch wenn sie zur Eigennutzung geeignet ist - gewissen Einschränkungen, die dem Bewohnen einer Mietwohnung in einem Renditeobjekt ähneln. Auch ein Erwerber, der die Wohnung selber nutzen möchte, wird deshalb den Kaufpreis der Eigentumswohnung dem Mietpreis einer gleichwertigen Mietwohnung gegenüberstellen. Somit wird zur Ableitung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) zugrunde gelegt, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist.

Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren anhand der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen ermittelt.

Zur Plausibilisierung wird das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren leitet den Verkehrswert aus Kaufpreisen von Grundstücken ab, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale wie z. B. Lage des Grundstücks, Baujahr, Größe des Gebäudes bzw. der Nutzungseinheit, Bauart und Ausstattung mit dem Wertermittlungsobjekt hinreichend übereinstimmen. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichsobjekte. Hierbei kann auf bereits statistisch aufbereitete Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte zurückgegriffen werden.

Ungeeignet ist das Sachwertverfahren, welches sich am Substanzwert des Objektes orientiert, da der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für Eigentumswohnungen ermittelt und es somit an der notwendigen Datengrundlage mangelt.

Allen Wertermittlungsverfahren ist gemein, dass gemäß § 6 Abs. 2 ImmoWertV regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen sind:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Verfahrenswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale der marktangepasste, vorläufige

Verfahrenswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§6 ImmoWertV).

5 Ermittlung der Verkehrswerte

5.1 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) zu ermitteln. Dies kann auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte erfolgen.

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2023, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist in diesem Bereich von Baesweiler ein erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags- und kanalanschlussbeitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m, einer Fläche von 525 qm und ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit 230,00 EUR / qm Grundstücksfläche angegeben. Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungstichtag keine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse erforderlich.

Das **Wertermittlungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

Lage:	Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone ohne wesentliche Vor- oder Nachteile. Die Ecklage wird hier wertneutral gesehen, da sie einerseits z. B. höhere Grundbesitzabgaben und eine größere Fläche, für die Winterdienst zu leisten ist nach sich zieht, andererseits eine seitliche Erschließung der rückwärtigen Gartenflächen ermöglicht. – keine Abweichung
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG – keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche – keine Abweichung
Bauweise:	offen – keine Abweichung
Geschosszahl:	zweigeschossig mit Staffelgeschoss - keine Abweichung
Tiefe:	ca. 35 m – keine Abweichung
Größe:	1.657 qm – nicht relevant

Ausnutzung: GRZ = 0,32, GFZ = 0,54 – keine Abweichung

Zuschnitt: annähernd regelmäßiger Zuschnitt – keine wertrelevante Abweichung

Grundstücksgröße: 1.657 qm

davon Bauland: 1.657 qm

Somit ergibt sich der Bodenwert unter Berücksichtigung der vorstehenden Anpassungen wie folgt:

Bodenrichtwert zum 01.01.2023:	230,00 EUR
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	230,00 EUR
Anpassungen - keine	<u>*1,00</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>230,00 EUR</u>

Bodenwert: 1.657 qm Grundstücksfläche als Bauland incl.
 Erschließungskosten á 230,00 EUR/qm
 $1.657 \text{ qm} * 230,00 \text{ EUR/qm} =$ 381.110,00 EUR

15.439/135.088 MEA für ATP-Nr. 9: 43.556,00 EUR

962/135.088 MEA für ATP-Nr. 20: 2.714,00 EUR

5.2 Eigentumswohnung ATP-Nr. 9

5.2.1 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) ATP-Nr. 9

5.2.1.1 Allgemeines

Im Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert eines Grundstücks ermittelt. Der vorläufige Ertragswert ist die Summe aus dem Bodenwert des Grundstücks und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (§ 28 ImmoWertV). Dieser ergibt sich aus dem Barwert aller zukünftigen Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten und der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

Marktüblich erzielbare Erträge können tatsächliche Mieten sein, sofern sie in üblicher Höhe vereinbart sind, ansonsten kann z. B. auf die Angaben im örtlichen Mietspiegel zurückgegriffen werden.

Die Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie das Mietausfallwagnis.

Bei der Ermittlung des Bodenverzinsungsbetrags sind selbständig nutzbare Teilflächen des Grundstücks nicht zu berücksichtigen.

Zur Abzinsung und Kapitalisierung werden Barwertfaktoren verwendet, die sich auf der Grundlage des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ergeben.

Aus dem so ermittelten vorläufigen Ertragswert ergibt sich unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) der marktangepasste, vorläufige Ertragswert, aus dem, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt wird (§ 6 ImmoWertV).

Neben dem allgemeinen Ertragswertverfahren kann bei langen Restnutzungsdauern auch das vereinfachte, „eingleisige“ Ertragswertverfahren gemäß § 29 ImmoWertV angewendet werden. Bei absehbar schwankenden Erträgen wird der Ertragswert im periodischen Ertragswertverfahren gemäß § 30 ImmoWertV ermittelt.

Nachfolgend kommt aus Gründen der Nachvollziehbarkeit und Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV zur Anwendung.

5.2.1.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge: Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

marktübliche Miete: Die Stadt Baesweiler verfügt nicht über einen eigenen Mietspiegel. Daher wird hilfsweise der Mietspiegel für nicht preisgebundene Wohnungen der vergleichbaren Stadt Alsdorf zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen. Es wird der am Wertermittlungsstichtag aktuelle Mietspiegel mit Gültigkeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2023 zugrunde gelegt. Dieser gilt nicht für Wohnungen, die nach dem 31.12.2015 bezugsfertig wurden. Als Orientierungswert kann jedoch die Mietspanne für Wohnungen in guter Wohnlage mit Baujahr 2001 bis 2015 herangezogen werden. Die ist mit 6,50 EUR bis 8,20 EUR ausgewiesen. Unter Berücksichtigung mehrerer wertsteigender Merkmale wie Fußbodenheizung, hochwertige Sanitärausstattung, Dreifachverglasung, große Dachterrasse, Penthouse-Lage, wird eine Miete von 10,00 EUR/qm Wohnfläche angenommen. Die zusätzlich im Spitzboden vorhandene Abstellfläche wird mit 2,50 EUR/qm berücksichtigt.

Hierbei handelt es sich um eine kalkulatorische, modellhafte Miete entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses, die ausschließlich der Wertermittlung dient und als ortsübliche Vergleichsmiete zugrunde gelegt wird.

Jahresrohertrag:	$141 \text{ qm} * 10,00 \text{ EUR} * 12 =$	16.920,00 EUR
	$33 \text{ qm} * 2,50 * 12 =$	<u>990,00 EUR</u>
		17.910,00 EUR

Bewirtschaftungskosten: Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.

abzüglich Verwaltungskosten
 $1 \text{ Einheit} * 412,00 \text{ EUR/Einheit/Jahr} =$ - 412,00 EUR

abzüglich Instandhaltungskosten
 Eigentumswohnung:
 $141 \text{ qm} * 15,00 \text{ EUR/qm/Jahr} =$ - 2.115,00 EUR

abzüglich Mietausfallwagnis
 $2\% \text{ von } 17.910,00 \text{ EUR}$ - 358,00 EUR

Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.
 Bewirtschaftungskosten insgesamt:
 entspricht ca. 16 % des Jahresrohertrages

- 2.885,00 EUR

Jahresreinertrag:	15.025,00 EUR
-------------------	---------------

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes: $43.556,00 \text{ EUR} * 2,3\%$	15.025,00 EUR
		<u>- 1.002,00 EUR</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	<u>14.023,00 EUR</u>
---	----------------------

Restnutzungsdauer:	Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung des Baujahres eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 74 Jahren angesetzt.
--------------------	---

Liegenschaftszinssatz (LZ):	Der Liegenschaftszinssatz für den Weiterverkauf von unvermieteten Eigentumswohnungen in Baesweiler mit einer Wohnfläche von rd. 140 qm, einer Restnutzungsdauer von 74 Jahren und einer Nettokaltmiete von 10,00
-----------------------------	--

EUR/qm ergibt sich aus dem Modell zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023 (S. 105 f.) zu 2,6%. Die Spanne der 10 ausgewerteten Eigentumswohnungen in diesem Gebiet reicht von – 0,9 bis + 3,0.

Im Grundstücksmarktbericht 2022 wird für Eigentumswohnungen im ehemaligen Kreis Aachen mit Restnutzungsdauern von 61 und mehr Jahren ein Liegenschaftszinssatz von $2,0\% \pm 0,9$ angegeben. Der Median beträgt 1,9 und die Spanne der 68 ausgewerteten Kauffälle reicht von 0,3 bis 4,2. Unter Berücksichtigung der konjunkturellen Entwicklung, der Wohnungsgröße und der Objektlage sowie der hochwertigen Ausstattung, insbesondere unter energetischen Aspekten, wird ein Liegenschaftszinssatz von 2,3% als angemessen erachtet.

Barwertfaktor: bei LZ 2,3% und RND 74 Jahre: 35,40

Ertragswert der baulichen Anlagen: 14.023,00 EUR * 35,40 = 496.414,00 EUR

5.2.1.3 Vorläufiger Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. 9

Bodenwert, insgesamt:	43.556,00 EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>496.414,00 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>539.970,00 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert der Eigentumswohnung ATP-Nr. 9 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit rd. 540.000 EUR, was rd. 3.830 EUR/qm Wohnfläche entspricht.

5.2.2 Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2023 für den Weiterverkauf eines gleichgroßen, unvermieteten Objektes mit mittlerer Ausstattung und gleichem Baujahr in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung der besonderen Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 440.000 EUR (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2450 €/m ²		
Gemeinde	Baesweiler		
Immobilienrichtwertnummer	231394		
Objektgruppe	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0 %
Baujahr	1995	2017	25 %
Wohnfläche	76-90 m ²	141 m ²	1 %
Gebäudestandard	mittel	mittel	0 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		3.090 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		440.000 €	

Druckausgabe Immobilienpreis aus www.boris.nrw.de

Abweichend vom zugrunde gelegten Modellobjekt werden folgende Merkmale berücksichtigt:

- gehobene Ausstattung + 8 %
- Penthouse-Lage + 8 %
- Spitzboden 33 qm * 1.000 EUR/qm = rd. 33.000 EUR

Somit ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Immobilienpreis:	3.090,00 EUR/qm
gehobene Ausstattung	*1,08
Penthouse-Lage	<u>*1,08</u>
	rd. 3.605,00 EUR/qm
141 qm * 3.605,00 EUR/qm =	rd. 508.000,00 EUR
Spitzboden	<u>+ rd. 33.000,00 EUR</u>
angepasster Immobilienpreis:	<u>rd. 541.000,00 EUR</u>

Dieser Wert entspricht nahezu dem ermittelten Ertragswert und stützt diesen.

5.2.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht nicht zu erfolgen.

5.2.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

5.2.4.1 Baumängel / Bauschäden

Aus sachverständiger Sicht sind die geringfügigen Baumängel / Bauschäden nicht wertrelevant. Eine Wertminderung ist nicht zu berücksichtigen.

5.2.4.2 Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 19.04.2023 laut Verwalterauskunft 6.000,00 EUR

Dies entspricht bezogen auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil:

ATP-Nr. 9:

6.000,00 EUR * 15.439/135.088 =

rd. 686,00 EUR

Aufgrund des Baujahres und des Objektzustandes ist die bestehende Instandhaltungsrücklage angemessen und ohne weiteren Werteinfluss.

5.2.4.3 Werteinfluss Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baesweiler vom 22.11.2023 besteht im Baulastenverzeichnis unter Baulastenblatt-Nr. 2293 zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks eine Vereinigungsbaulast mit folgendem Inhalt:

„Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, das Baulastgrundstück und das Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Flurstück 1668, 1695 nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften als ein gemeinsames Grundstück bewerten zu lassen.“

Diese Vereinigungsbaulast wurde eingetragen, um die Bebauung des rückwärtig angrenzenden Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken 1668 und 1695 zu ermöglichen und die Tiefgarage flurstücksübergreifend nutzen zu können. Für das hier zu bewertende Flurstück 1579 hat die Vereinigungsbaulast weder Vor- noch Nachteile. Daher ist aus sachverständiger Sicht kein Werteinfluss auf die hier zu bewertende Eigentumswohnung gegeben.

5.2.5 Zusammenstellung der Werte

Somit ergibt sich der Sachwert aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Einflüsse wie folgt:

Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	539.970,00 EUR
Werteinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 5.2.4.1	<u>± 0,00 EUR</u>
Werteinfluss Instandhaltungsrücklage aus 5.2.4.2	<u>± 0,00 EUR</u>
Werteinfluss Baulasten aus 5.2.4.3	<u>± 0,00 EUR</u>
Ertragswert	<u>539.970,00 EUR</u>

rd. 540.000,00 EUR

Aus dem Ertragswert ergibt sich der unbelastete Verkehrswert.

5.3 Tiefgaragen-Stellplatz ATP-Nr. 20

5.3.1 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV) ATP-Nr. 20

5.3.1.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge:	Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.	
marktübliche Miete:	Für den Tiefgaragen-Stellplatz ATP-Nr. 20 wird unter Berücksichtigung der Überbreite eine Miete von 70,00 EUR als marktüblich erzielbar angenommen.	
Jahresrohertrag:	70,00 * 12 =	840,00 EUR
Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.	
	abzüglich Verwaltungskosten	
	1 Stellplatz * 45,00 EUR/Jahr =	- 45,00 EUR
	abzüglich Instandhaltungskosten	
	1 Stellplatz * 102 EUR/Jahr =	- 102,00 EUR
	abzüglich Mietausfallwagnis	
	2% von 840,00 EUR	<u>- 17,00 EUR</u>
	Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.	
	Bewirtschaftungskosten insgesamt:	<u>- 164,00 EUR</u>
	entspricht ca. 20 % des Jahresrohertrages	
Jahresreinertrag:		676,00 EUR
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:	
	2.714,00 EUR * 2,3%	<u>- 62,00 EUR</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>614,00 EUR</u>
Restnutzungsdauer:	Unter Annahme einer üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren wird unter Berücksichtigung des Baujahres eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 74 Jahren angesetzt.	

Liegenschaftszinssatz (LZ): Der Liegenschaftszinssatz wird in Analogie zur Eigentumswohnung mit 2,6% angenommen.

Barwertfaktor: bei LZ 2,3% und RND 74 Jahre: 35,40

Ertragswert der baulichen Anlagen: 614,00 EUR * 35,40 = 21.736,00 EUR

5.3.1.2 Vorläufiger Ertragswert des Tiefgaragen-Stellplatzes ATP-Nr. 20

Bodenwert: 2.714,00 EUR

Ertragswert der baulichen Anlagen: 21.736,00 EUR

vorläufiger Ertragswert 24.450,00 EUR

Der vorläufige Ertragswert des Tiefgaragen-Stellplatzes ATP-Nr. 20 beträgt ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale somit rd. 24.000 EUR.

5.3.2 Plausibilisierung mittels des Vergleichswertverfahrens (§24 ff ImmoWertV)

Im Grundstücksmarktbericht 2023 wird für Tiefgaragen-Stellplätze im ehemaligen Kreis Aachen ein Markt-Schwerpunkt von 13.500 EUR angegeben. Die Spanne der 23 ausgewerteten Kauffälle reicht von 7.500 bis 25.000 EUR. Unter Berücksichtigung der Übergröße des Stellplatzes und der langen Restnutzungsdauer ist der ermittelte Ertragswert, welcher im oberen Spannenwert liegt, als angemessen zu betrachten.

Da der Verkehrswert eines Tiefgaragen-Stellplatzes sich aus dem Ertragswert ergibt, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Ertragswert zugrunde gelegt.

5.3.3 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren ist die Marktanpassung bereits durch den Liegenschaftszinssatz und die Miethöhe berücksichtigt. Eine darüber hinaus gehende Marktanpassung hat aus sachverständiger Sicht nicht zu erfolgen.

5.3.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)

5.3.4.1 Baumängel / Bauschäden

Bei der Ortsbesichtigung konnten keine offensichtlichen Baumängel / Bauschäden am Tiefgaragen-Stellplatz festgestellt werden. Aus sachverständiger Sicht ist keine Wertminderung zu berücksichtigen.

5.3.4.2 Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaft beträgt zum 19.04.2023 laut Verwalterauskunft 6.000,00 EUR
Dies entspricht bezogen auf den zu bewertenden Miteigentumsanteil:

ATP-Nr. 20
6.000,00 * 962/135.088 = rd. 43,00 EUR

Aufgrund des Baujahres und des Objektzustandes ist die bestehende Instandhaltungsrücklage angemessen und ohne weiteren Werteinfluss.

5.3.4.3 Werteinfluss Baulasten

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Baesweiler vom 22.11.2023 besteht im Baulastenverzeichnis unter Baulastenblatt-Nr. 2293 zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks eine Vereinigungsbaulast mit folgendem Inhalt:

„Übernahme der öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, das Baulastgrundstück und das Grundstück Gemarkung Baesweiler, Flur 1, Flurstück 1668, 1695 nach den jeweils geltenden öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften als ein gemeinsames Grundstück bewerten zu lassen.“

Diese Vereinigungsbaulast wurde eingetragen, um die Bebauung des rückwärtig angrenzenden Grundstücks, bestehend aus den Flurstücken 1668 und 1695 zu ermöglichen und die Tiefgarage flurstücksübergreifend nutzen zu können. Für das hier zu bewertende Flurstück 1579 hat die Vereinigungsbaulast weder Vor- noch Nachteile. Daher ist aus sachverständiger Sicht kein Werteinfluss auf den hier zu bewertenden Tiefgaragen-Stellplatz gegeben.

5.3.5 Zusammenstellung der Werte

Somit ergibt sich der Sachwert aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Einflüsse wie folgt:

Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert:	24.450,00 EUR
Werteneinfluss wg. Baumängeln / Bauschäden aus 5.3.4.1	± 0,00 EUR
Werteneinfluss Instandhaltungsrücklage aus 5.3.4.2	± 0,00 EUR
Werteneinfluss Baulasten aus 5.3.4.3	± 0,00 EUR
Ertragswert	<u>24.450,00 EUR</u>

rd. 24.000,00 EUR

Aus dem Ertragswert ergibt sich der unbelastete Verkehrswert.

5.4 unbelastete Verkehrswerte

5.4.1 unbelasteter Verkehrswert ATP-Nr. 9

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den

**Verkehrswert des 15.439/135.088 Miteigentumsanteil an dem
Grundstück Urweg 15-17 in 52499 Baesweiler verbunden mit dem
Sondereigentum an der Wohnung Aufteilungsplan Nr. 9 im
Dachgeschoss und im Dachboden des Hauses Urweg 15 nebst
Kellerraum**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **ohne
Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum
Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 auf

540.000,00 EUR
(in Worten: fünfhundertvierzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 3.830 EUR/qm Wohnfläche.

5.4.2 unbelasteter Verkehrswert ATP-Nr. 20

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den

Verkehrswert des für den 962/135.088 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Urweg 15-17 in 52499 Baesweiler verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Aufteilungsplan Nr. 20 im Kellergeschoss

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 auf

24.000,00 EUR

(in Worten: vierundzwanzigtausend Euro).

5.5 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

5.5.1 Abt. II, lfd. Nr. 1

In Abt. II des Grundbuchs ist zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks neben den Zwangsversteigerungsvermerken, welche auftragsgemäß nicht zu berücksichtigen sind, unter der lfd. Nr. 1 folgendes eingetragen:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht; Recht zum Öffnen des Mauerwerks) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Baesweiler Flur 1 Flurstück 1578 (jetzt 1695) (Blatt 10978 BV Nr. 2 (jetzt: 5))

Bezug: Bewilligung vom 05.09.2016 und 29.09.2016 (UR-Nr. 2056/2016 und 2282/2016, Notar Prof. Dr. Christian Kesseler, Düren). Eingetragen am 02.01.2017.“

In der zugehörigen Bewilligung vom 05.09.2016 ist folgendes festgelegt:

„Dem jeweiligen Eigentümer der übrigen hier nicht gegenständlichen

Teilfläche (jetzt: Flurstück 1695) des vorbezeichneten Gesamt-

Grundbesitzes wird zulasten der aufgeteilten Teilfläche des vorbezeichneten Grundbesitzes (jetzt Flurstück 1579) das Recht eingeräumt, die Treppen und die Zufahrt zur sowie die im dienenden Grundstück befindliche Tiefgarage selbst jederzeit zu begehen und zu befahren, um in eine auf dem herrschenden Grundbesitz befindliche Tiefgarage zu gelangen.

Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundbesitzes ist weiterhin berechtigt, das Mauerwerk der im dienenden Grundbesitz befindlichen Tiefgarage in dem im Aufteilungsplan näher definierten Bereich A-B zu öffnen um eine Zufahrt und einen Zugang zu der im herrschenden Grundbesitz befindlichen Tiefgarage zu schaffen.

Erhaltungs- und Unterhaltungskosten betreffend die im dienenden Grundbesitz befindliche Tiefgarage trägt der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes alleine. Die Kosten der Unterhaltung und

Instandsetzung betreffend die Wegefläche tragen der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundbesitzes und herrschenden Grundbesitzes zu gleichen Teilen, dies jedoch erst ab dem Zeitpunkt der Ausübung der Dienstbarkeit. Dies gilt ebenso für die Verkehrssicherung, also die Pflichten zum Räumen, Streuen und ähnlichem.“

Die Grunddienstbarkeit wurde eingetragen, bevor das hinten angrenzende Flurstück 1695 bebaut wurde. Inzwischen erfolgte die Bebauung und es wurde ein Durchbruch im rückwärtigen Mauerwerk der bestehenden Tiefgarage geschaffen. Die Tiefgarage der neuen Bebauung wird über die Zufahrt der bestehenden Tiefgarage erschlossen und die Stellplätze ATP-Nr. 14 und 15 sind weggefallen. Dies hat keinen direkten Wertefluss auf die hier zu bewertenden Miteigentumsanteile, führt jedoch zu einer Unstimmigkeit der Teilungserklärung, die bislang noch nicht ausgeräumt wurde.

Es wird unterstellt, dass eine entsprechende Änderung der Teilungserklärung noch erfolgt und dass der Wegfall der beiden Stellplätze für den Eigentümer der hier zu bewertenden Miteigentumsanteile kostenneutral ist. Dennoch ist die noch vorzunehmende Änderung mit Unannehmlichkeiten und Unsicherheiten verbunden, so dass diesbezüglich eine pauschale Wertminderung des hier zu bewertenden Sondereigentums in Höhe von je 1.000,00 EUR angemessen ist.

5.5.2 Zusammenstellung der Werte

unbelasteter Verkehrswert ATP-Nr. 9:	540.000,00 EUR
Wertminderung Grunddienstbarkeit aus 5.5.1	<u>- 1.000,00 EUR</u>
belasteter Verkehrswert ATP-Nr. 9:	<u>539.000,00 EUR</u>
unbelasteter Verkehrswert ATP-Nr. 20:	24.000,00 EUR
Wertminderung Grunddienstbarkeit aus 5.5.1	<u>- 1.000,00 EUR</u>
belasteter Verkehrswert ATP-Nr. 20:	<u>23.000,00 EUR</u>

5.6 belasteter Verkehrswert

5.6.1 belasteter Verkehrswert ATP-Nr. 9

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den

Verkehrswert des 15.439/135.088 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Urweg 15-17 in 52499 Baesweiler verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Aufteilungsplan Nr. 9 im Dachgeschoss und im Dachboden nebst Kellerraum

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 auf

539.000,00 EUR

(in Worten: fünfhundertneununddreißigtausend Euro).

5.6.2 belasteter Verkehrswert ATP-Nr. 20

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände insbesondere der Marktlage, schätze ich den

Verkehrswert des für den 962/135.088 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Urweg 15-17 in 52499 Baesweiler verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Aufteilungsplan Nr. 20 im Kellergeschoss

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **sowie unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungsstichtag 28.02.2023 auf

23.000,00 EUR

(in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro).

5.7 Zusammenstellung

Zusammenstellung	Eigentumswohnung ATP-Nr. 9	TG-Stellplatz ATP-Nr. 20	Summe
unbelasteter Verkehrswert	540.000,00 €	24.000,00 €	564.000,00 €
Abt. II, lfd. Nr. 1	-1.000,00 €	-1.000,00 €	-2.000,00 €
belasteter Verkehrswert	539.000,00 €	23.000,00 €	562.000,00 €

Das vorstehende Gutachten wurde von mir nach bestem Wissen und Gewissen, ohne persönliches Interesse am Wertermittlungsergebnis erstellt.

Aachen, den 15.05.2023

.....
Heike Grafen, Dipl. Ing., Dipl. Wirt. Ing., Architektin

6 Anhang

6.1 Fotos



Ecke Albert-Schweitzer -Straße / Urweg in Richtung Norden



Urweg in Richtung Süden



Albert-Schweitzer-Straße in Richtung Osten



Urweg 15, Ansicht von Nordosten



Ansicht von Osten



Ansicht von Südosten



Ansicht von Süden



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Westen



Zufahrt zur Tiefgarage



Hauseingangsbereich



Haustür



Treppenhaus mit Aufzug



Treppenhaus im Dachgeschoss



Wohnungseingangstür ATP-Nr. 9



Büro und Gäste-WC



Büro



Gäste-WC



hochwertiges Schalterprogramm



offene Küche



offener Essbereich



offener Wohnbereich



Wohnbereich mit Zugang zum Schlafzimmer



Hauswirtschaftsbereich



Hauswirtschaftsbereich in Richtung Wohnraum



Ankleide mit Einbauschränken



Zugang zur Ankleide vom Schlafzimmer



Schlafzimmer



Bad, Teilansicht I



Bad, Teilansicht II



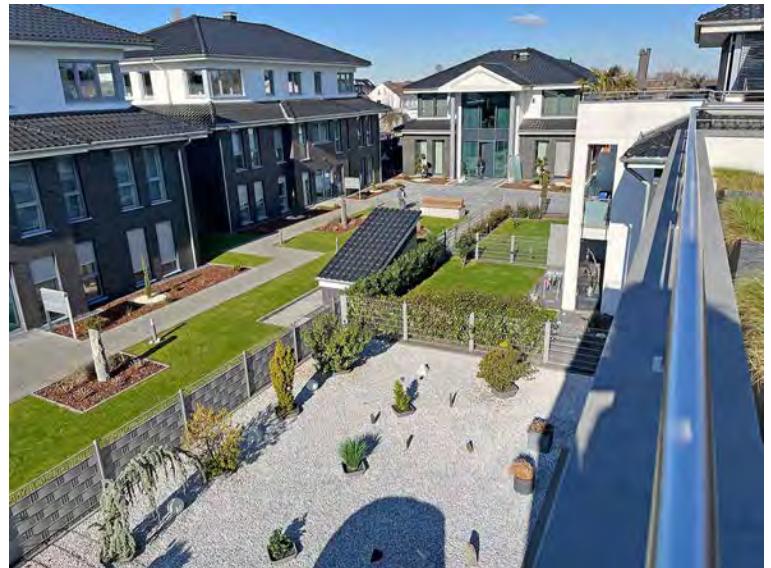
Dachterrasse, Teilansicht I



Dachterrasse, Teilansicht II



Klimagerät, außen



Blick von der Dachterrasse in den rückwärtigen Gartenbereich



Spitzboden



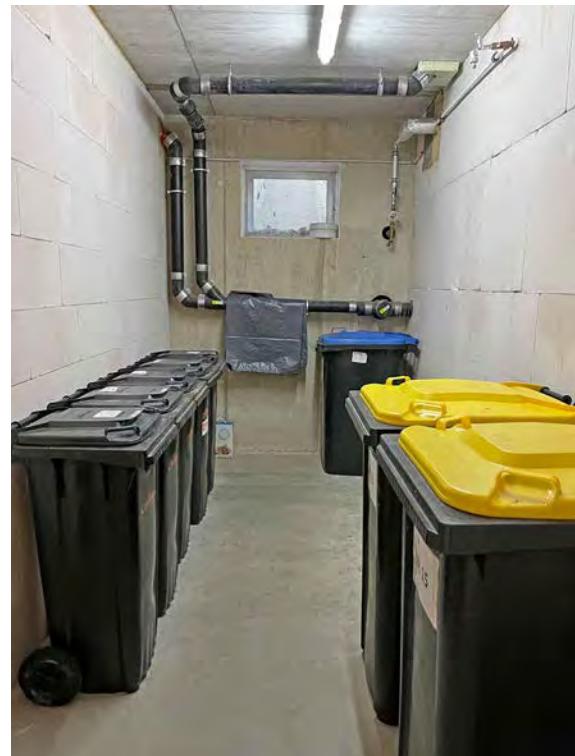
Spitzboden mit Aufzugskopf u. Abluftgerät



Abluftgerät mit den Funktionen Lüften und
Warmwasserbereitung



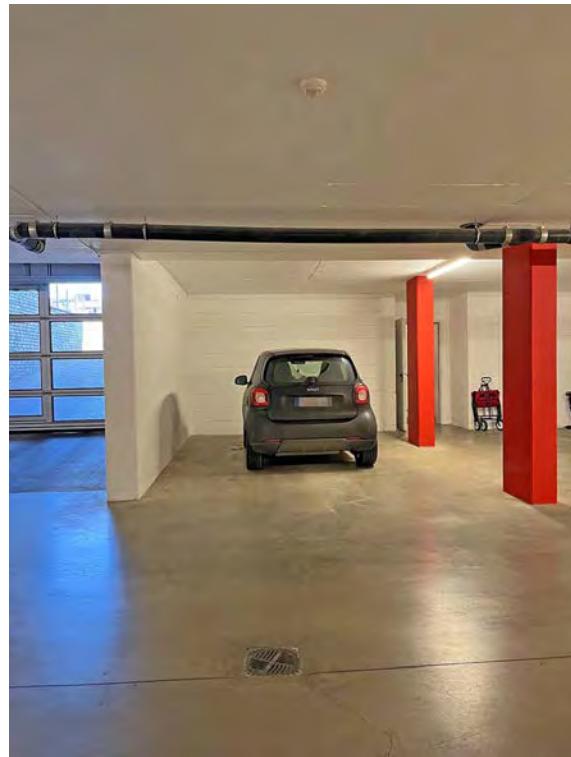
Kellerflur



Müllraum



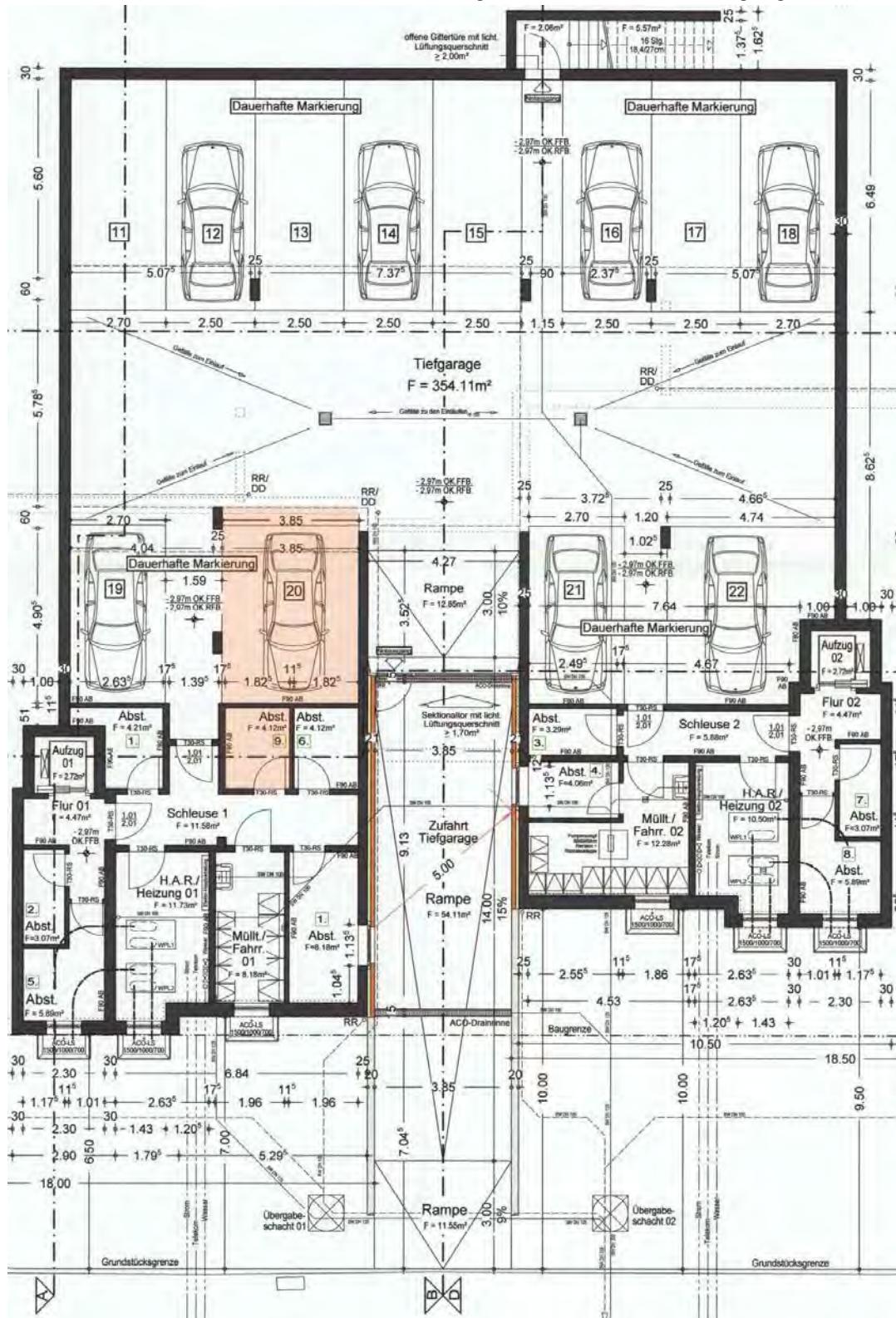
Heizungsraum mit Wärmepumpe



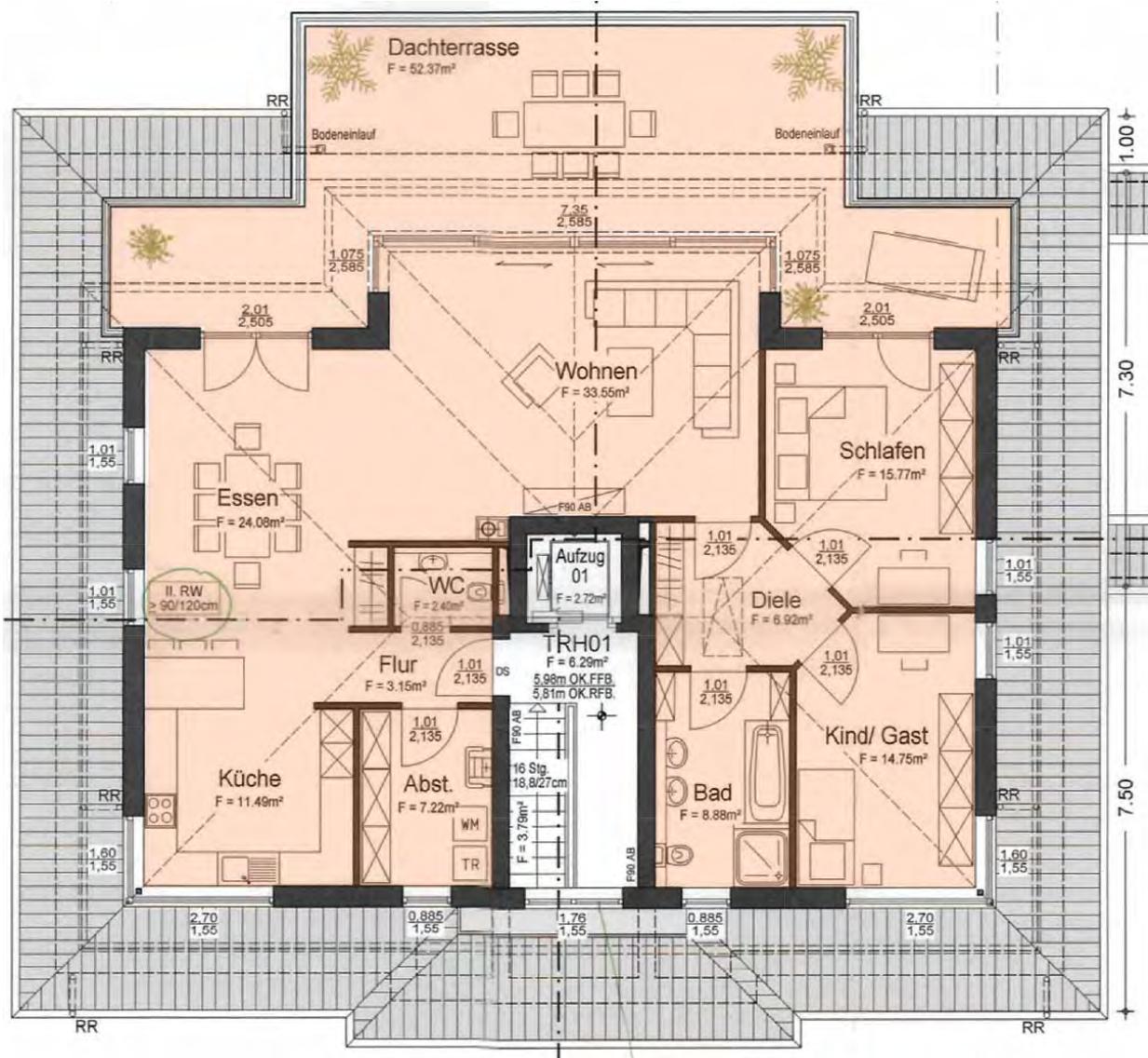
Tiefgaragen-Stellplatz ATP-Nr. 20

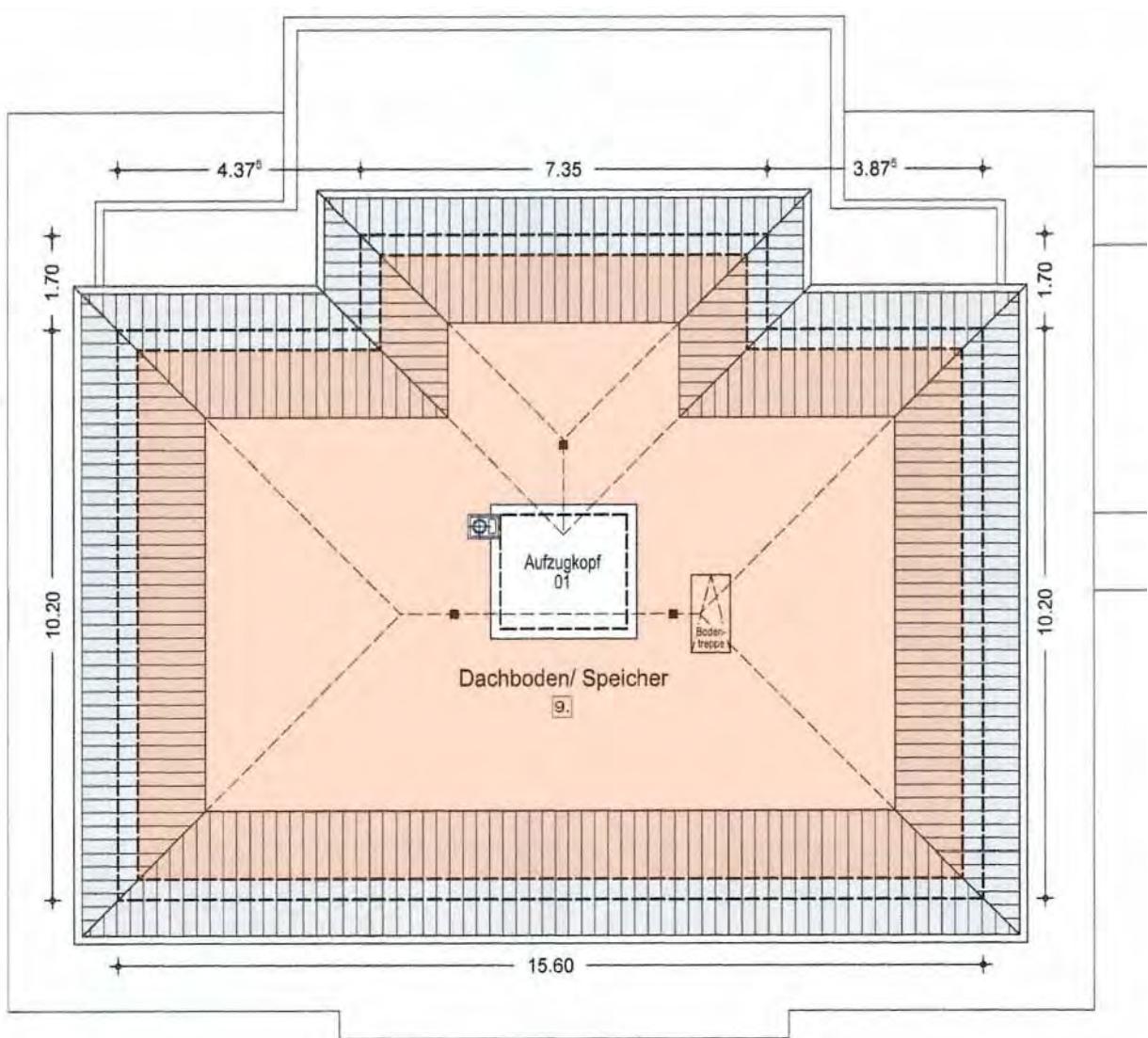
6.2 Planunterlagen

Die Pläne wurden der Abgeschlossenheitsbescheinigung entnommen.

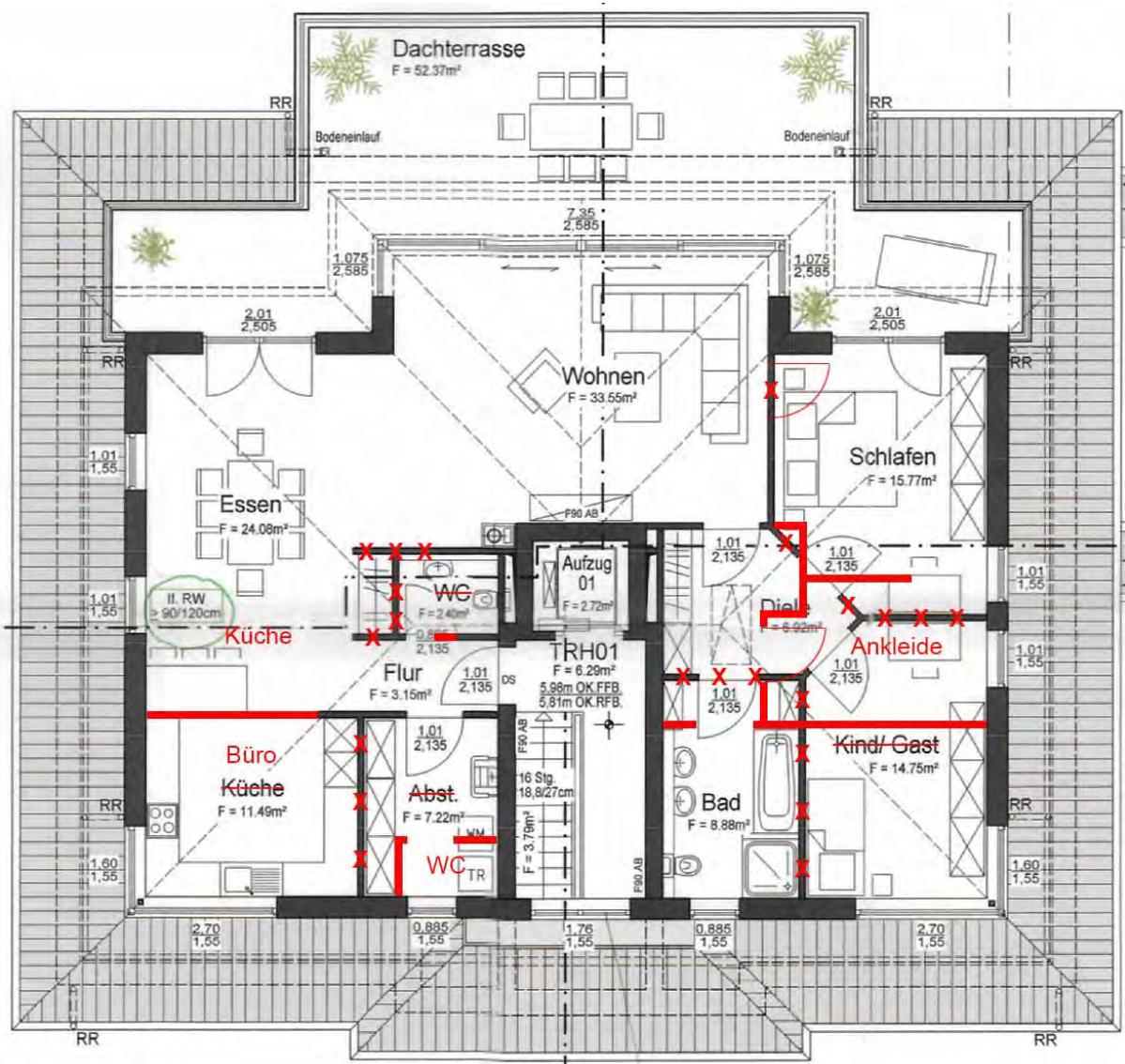


Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage M ca. 1:175

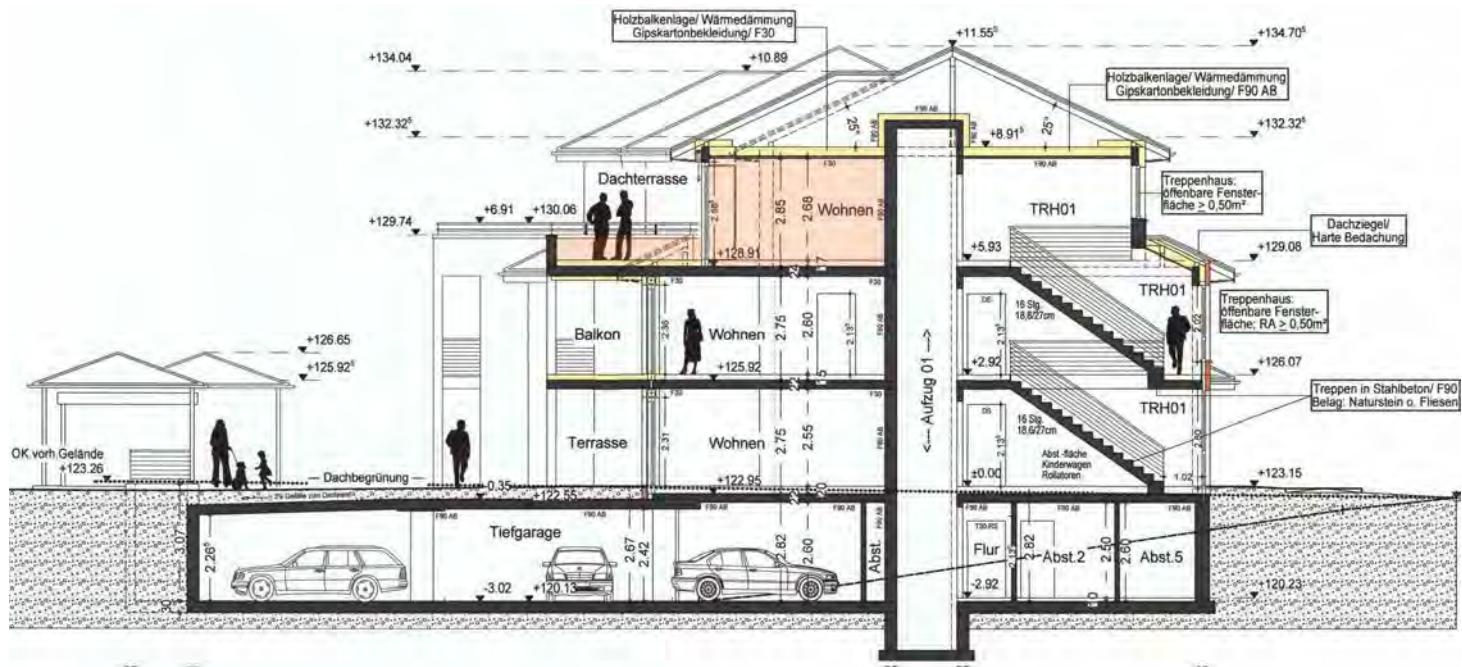




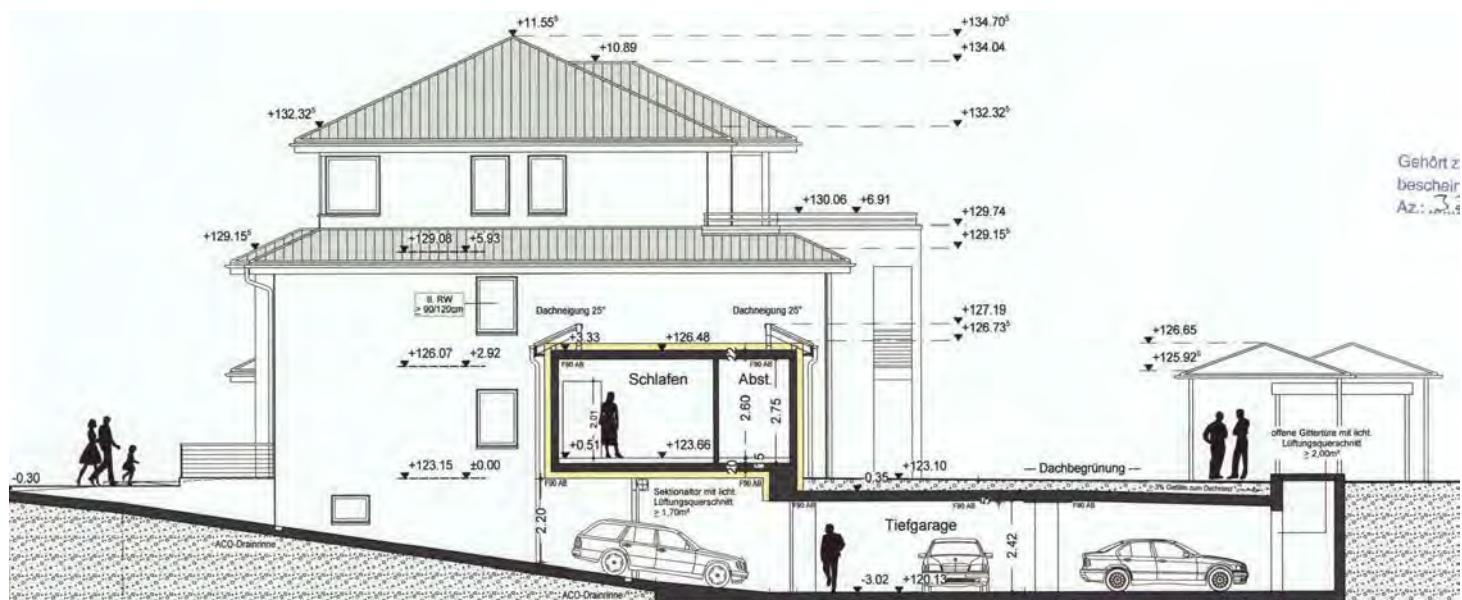
Grundriss Spitzboden ATP-Nr. 9, M ca. 1:125



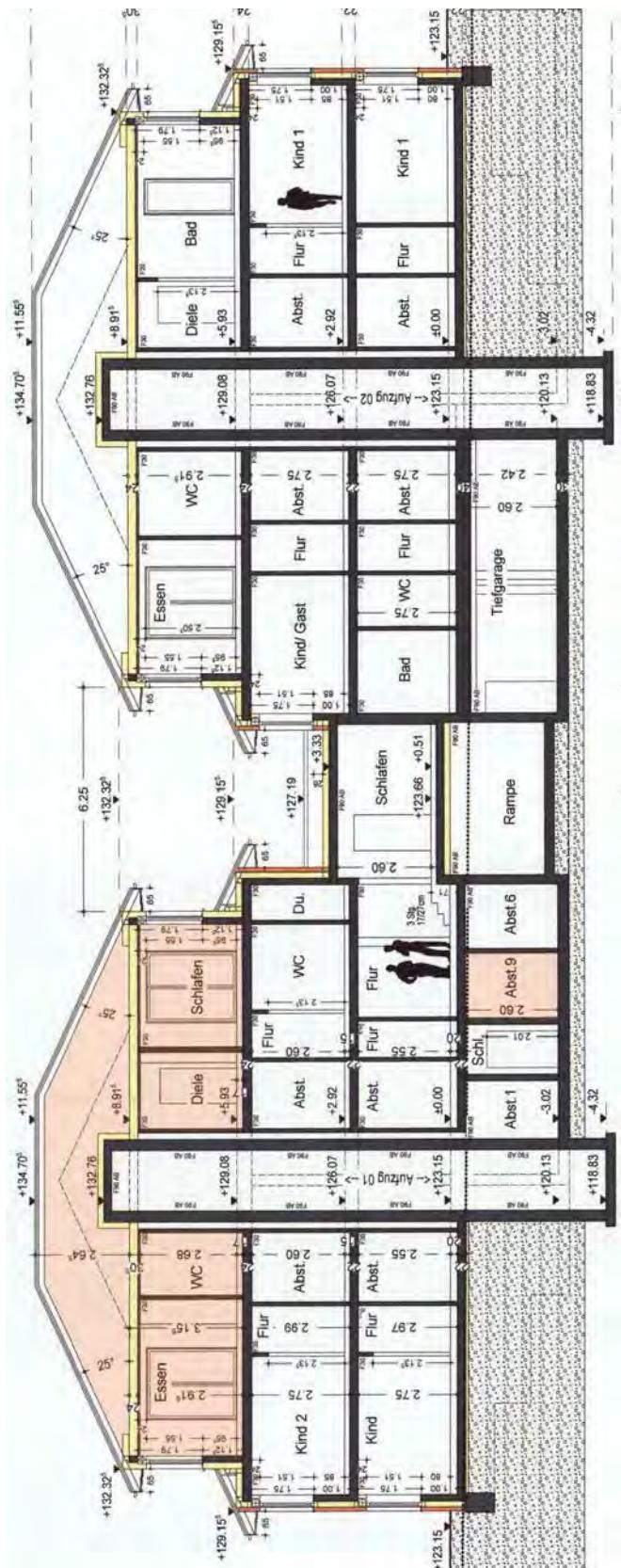
Skizze des tatsächlichen Wohnungsgrundrisses der ATP-Nr. 9 (ohne Maßstab)



Querschnitt mit ATP-Nr. 9



Querschnitt mit Abfahrt zur Tiefgarage



Längsschnitt mit ATP-Nr. 9

6.3 Auskunft Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Dipl.-Ing. Architektin
Heike Grafen
Von-Görschen-Str. 6
52066 Aachen

- per elektronischer Post -

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 22. November 2022
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.74.2-2022-3021
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Keppler
stefan.keppler@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3954
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
[https://www.bra.nrw.de/the-
men/d/datenschutz/](https://www.bra.nrw.de/the-
men/d/datenschutz/)

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Urweg 15,17 in Baesweiler

Gemarkung: Baesweiler, Flur: 1, Flurstück 1579

Ihr Schreiben vom 09.11.2022

Ihr Aktenzeichen: 018 K 013/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-
henen Bergwerksfeld „Carl Alexander I“ und über den auf Braunkohle
verliehenen Bergwerksfeldern „Richard“, „Walter“ und „Emmi“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Carl Alexander I“ ist die EBV
Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836
Hückelhoven.

Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Richard“, „Walter“ und
„Emmi“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935
Köln.



Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannten Bergwerkseigentümerinnen zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die jeweilige Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier 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 Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlestagebaue. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situa-



tionen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Inwieweit das Grundstück Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Bezuglich des Grubenwasseranstiegs im Steinkohlebergbau empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen. Hinsichtlich Grundwassersabsenkung im Braunkohletagebau sollten Sie sich an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln wenden.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zu grunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken verakten und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Bezirksregierung
Arnsberg



Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 4 von 4

gez. Keppler

6.4 Auskunft EBV GmbH



EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Grafen Kleuters Architekten
Frau Dipl.-Ing. Heike Grafen
Von-Görschen-Str. 6
52066 Aachen

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

S0 Be Uw 15-17

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Schm/Hu.

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-642

Telefax
(0 24 33) 444025-649

Datum
11.11.2022

Objekt: Urweg 15 und 17 in 52499 Baesweiler

Ihre Mitteilung vom 09.11.2022

Sehr geehrte Frau Grafen,

— bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 09.11.2022 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück bis 1984 den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit unterlag.

— Eine konkrete Bergschadensgefahr hinsichtlich des von uns zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

— Eine Bergschadensakte ist in unserem Archiv nicht vorhanden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in der Vergangenheit keine Bergschäden aufgetreten sind.

Mit freundlichem Glückauf

— EBV GmbH

i.v. hauer *i.A. flahl*

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon (0 24 33) 4440-0
Telex (0 24 33) 444025-649
info@EBV.de
bergbau@ebv.de

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Manita Karounos
Christian Tenbrock

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registgericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977600 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX
IBAN: DE81390400130110977600

6.5 Auskunft RWE Power AG

RWE

RWE Power AG | Stüttgenweg 2 | 50935 Köln

Dipl.-Ing. Heike Grafen
Sachverständigenbüro
Von-Görschen-Str. 6
52066 Aachen

Markscheidewesen & Bergschäden

Ihre Zeichen	
Ihre Nachricht	E-Mail 22.11.2022
Unsere Zeichen	ST 455/2022 / POB-MB / THIE
Name	Thielemann, Thomas
Telefon	0221/480-22470
Telefax	0221/480-20777
E-Mail	thomas.thielemann@rwe.com

Köln, 06.12.2022

**Anwesen in Baesweiler - Baesweiler, Urweg 15-17
Gemarkung Baesweiler; Flur 1; Flurstück 1579
Unser Az.: ST 455/2022**

Sehr geehrte Frau Grafen,

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

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft



i.A. Dr. Thielemann

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

tmp3C79.tmp



RWE Power
Aktiengesellschaft

Stüttgenweg 2
50935 Köln
T +49 221 480-0
F +49 221 480-1351
I www.rwe.com

Vorsitzende des
Aufsichtsrates:
Zvezdana Seeger

Vorstand:
Dr. Frank Weigand
(Vorsitzender)
Dr. Lars Kulk
Kemal Rozonic
Nikolaus Valerius

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

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BIC COBADEF7370
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
Gläubiger-IdNr.
DE3722200000130738

USt-IdNr. DE 8112 25 345
St-Nr. 112/5717/1052