

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 das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück Hauptstraße 166 in 52146 Würselen-Broichweiden nebst der in der Nähe gelegenen Flurstücke Gemarkung Broichweiden, Flur 57, Flurstücke 250, 52 und 47



Datum des Gutachtens: 15.11.2024

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 22/24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lagefaktoren	9
2.2	Zuschnitt und Topographie	10
2.3	Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Grundbuch	11
2.4.2	wirtschaftliche Einheit	12
2.4.3	Baulasten	13
2.4.4	Erschließungsbeiträge	13
2.4.5	Wohnungsbindung	13
2.4.6	Mietverträge	13
2.4.7	Denkmalschutz	13
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
3	Gebäudebeschreibung	15
3.1	Allgemeines	15
3.2	Baurechtliche Situation	15
3.3	Baubeschreibung	16
3.4	Außenanlagen	17
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	18
3.6	Nutzbarkeit	19
3.7	Berechnungen	19
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	19
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	20
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	21

5.1	Flurstück 543	21
5.2	Flurstück 250	24
5.3	Flurstück 52	24
5.4	Flurstück 47	25
6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	26
6.1	Allgemeines	26
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	26
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	27
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	27
7.1	Allgemeines	27
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	28
7.3	Vorläufiger Ertragswert	30
8	Zusammenstellung der Werte	30
9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	31
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	32
10.1	Baumängel / Bauschäden	32
10.2	Legalisierungsrisiko Hofüberdachung	32
10.3	selbständig nutzbare Teilfläche (Flurstück 250)	32
10.4	selbständig nutzbare Teilfläche (Flurstück 52)	32
10.5	selbständig nutzbare Teilfläche (Flurstück 47)	33
10.6	Herschvermerk	33
10.7	Wegerecht an Flurstück 50 zugunsten der Flurstücke 543 und 52	33
10.8	Zusammenstellung der Werte	34
11	unbelasteter Verkehrswert bei Gesamtausgebot	34
12	Einfluss aus Lasten und Beschränkungen	35
12.1	Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1 zulasten Flurstück 250 und 543	35
12.2	Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 2 zulasten Flurstück 47	36
12.3	Zusammenstellung der Werte	37

13	belasteter Verkehrswert bei Gesamtausgebot	37
14	unbelastete Einzel-Verkehrswerte im Falle der separaten Veräußerung	38
14.1	Flurstück 543	38
14.2	Flurstück 250	38
14.3	Flurstück 52	38
14.4	Flurstück 47	39
15	belastete Einzel-Verkehrswerte im Falle der separaten Veräußerung	39
15.1	Flurstück 543	39
15.2	Flurstück 250	39
15.3	Flurstück 52	39
15.4	Flurstück 47	40
16	tabellarische Zusammenstellung der Verkehrswerte im Einzelausgebot	40
17	Anhang	41
17.1	Fotos	41
17.2	Planunterlagen aus der Bauakte ohne Maßstab	50
17.3	Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.08.2024	54

1 Allgemeine Angaben

- Wertermittlungsstichtag: 02.10.2024
- Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
- Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes
- Qualitätsstichtag: 02.10.2024
- Tag der Ortsbesichtigung: 02.10.2024
- Teilnehmer: die Miteigentümerin,
die Sachverständige Frau Heike Grafen
- Wertermittlungsobjekt: Reihengrundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen, beidseitig angebauten, teilunterkellerten Einfamilien-Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem eingeschossigen Anbau, einem überdachten Hof sowie drei weitere Flurstücke
- Objektbezogene Unterlagen:- Grundbuchauszug (ohne Abt. III), unbeglaubigt, vom 19.06.2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Würselen zur Erschließungsbeitragsituation vom 05.08.2024
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 02.10.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Würselen vom 05.08.2024
- schriftliche Auskunft der Stadt Würselen über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 24.09.2024
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 07.08.2024
- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 16.08.2024
- Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 02.10.2024
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2024) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Besonderheiten: - Der Grundstücksmarkt in der Städteregion Aachen ist am Wertermittlungsstichtag geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere die stagnierende Wirtschaft, die gestiegenen Bau- und Energiekosten, die im Vergleich zum vergangenen Jahrzehnt hohen Bauzinsen sowie die gestiegenen Lebenshaltungskosten zu nennen. Hinzu kommen erhöhte Anforderungen an die energetische Sanierung von Gebäuden.

Auf die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen reagieren die verschiedenen Teilmärkte unterschiedlich. Die zukünftigen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und auf den Immobilienmarkt sind unklar. Bei der vorliegenden Bewertung werden die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024, sowie die fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Das zu bewertende Objekt besteht aus vier Flurstücken. Auftragsgemäß sind neben dem Gesamtwert auch die Einzelwerte auszuweisen.

Rechtliche Grundlagen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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 (BGBl. I, S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 3634)
- Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
- 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 (BGBl. I S. 2178), in der zurzeit gültigen Fassung
- Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- 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, 2024
- GUG Grundstücksmarkt und Grundstückswert. Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung. Köln: Wolters Kluwer

- Schmitz, Heinz u. a.: Baukosten 2020/2021. Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020
- 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
- Heix, Gerhard: Wohnflächenberechnung, Kommentar zur Wohnflächenverordnung, 5. Auflage Essen, Wingen Verlag, 2019

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. Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.



Auszug aus dem Geodatenportal der Städteregion Aachen M ca. 1:525

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im dörflich geprägten Ortsteil Würselen-Broichweiden, westlich des Zentrums von Würselen. Die Stadt Würselen hat rd. 39.000 Einwohner und bildet gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 562.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das mit einem Wohnhaus bebaute Flurstück 543 wird im Südosten von der Hauptstraße erschlossen.
Es handelt sich um eine öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte zweispurige Durchgangsstraße (Landesstraße L136) mit beidseitigen Gehwegen und vereinzelt Parkmöglichkeiten, die über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen verfügt. Im Nordosten und Südwesten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. Erreichbar über einen schmalen, ca. 0,96 bis 1,16 m breiten, von Mauern begrenzten Fußweg, an dem ein Wegerecht besteht, schließen sich versetzt im Nordwesten das Flurstück 52 und das Flurstück 47 an. Letzteres grenzt an die Joststraße, die in Richtung Nordwesten von der Hauptstraße abzweigt. Die Joststraße ist eine schmale, asphaltierte Anliegerstraße mit Tempo 30 ohne Gehwege und Parkmöglichkeiten mit vereinzelt Beleuchtungseinrichtungen sowie Strom- und Wasserversorgung, jedoch ohne Kanal.
Flurstück 52 und 47 grenzen im Nordwesten an eine als Grünland genutzte Ackerlandfläche, die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist. Zum hier zu bewertenden Grundbesitz gehört außerdem das Flurstück 250, welches in den Gehweg der Hauptstraße einbezogen ist.
In der näheren Umgebung befinden sich zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, überwiegend in geschlossener Bauweise, vereinzelt mit gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung.
Das Gebiet ist als Mischgebiet mit geschlossener Bauweise zu bezeichnen. Ein Teil des Flurstücke 52 und das Flurstück 47 liegen im Außenbereich (s. Lageplan S. 14).
- Verkehrslage:** Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) mit direkter Busverbindung nach Aachen befinden sich in ca. 50 m Entfernung an der Hauptstraße.
Der Aachener Hauptbahnhof mit überörtlicher Anbindung ist ca. 8 km entfernt.
Die Autobahnauffahrt Broichweiden auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. in Richtung Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. in Richtung Niederlande befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in geringem Umfang in fußläufiger Entfernung in Broichweiden und darüber hinaus in ca. 2,5 km Entfernung im Zentrum von Würselen.

Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 7 km Entfernung gegeben.

- Bildungseinrichtungen: In Broichweiden sind einzelne Kindertagesstätten und eine Grundschule fußläufig erreichbar, verschiedene weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 3 km in Würselen.
- Immissionen: Bei den Ortsbesichtigungen wurden deutliche Verkehrsimmissionen wahrgenommen.
- Wohnlage: Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage mit Einschränkungen aufgrund der Verkehrsimmissionen.
- Entwicklungszustand: Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

- Flurstück 338: Straßenfrontlänge an der Hauptstraße ca. 7,50 m, Grundstückstiefe ca. 15 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände
- Flurstück 52: Grundstücksbreite im Mittel ca. 11,50 m, Grundstückstiefe im Mittel ca. 46 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände, kein Anschluss an eine Straße
- Flurstück 47: Straßenfrontlänge an der Joststraße ca. 3,70, Grundstückstiefe ca. 14 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände

2.3 Bodenbeschaffenheit

- Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 07.08.2024 kein Verdacht auf Altlasten.
- Bergbau: Das Grundstück befindet sich jedoch im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlebergbaus. In der im Anhang enthaltenen Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und die Bergschadensgefährdung vom 16.08.2024 wird mitgeteilt, dass im Bereich der zu bewertenden Grundstücke kein Bergbau dokumentiert ist und mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist.
Es wird vorausgesetzt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten, die den ehemaligen Bergbau in der Region betreffen, im Bodenwert berücksichtigt sind und somit ein diesbezüglicher Abschlag vom Bodenwert nicht vorzunehmen ist.

Hochwasser:

Die Hochwassergefahrenkarten zeigen, dass das Bewertungsgrundstück nicht überschwemmungsgefährdet ist. Die Hinweiskarte Starkregengefahren des Landes NRW zeigt, dass sowohl bei außergewöhnlichen (100-jährlichen) als auch bei extremen ($h_N = 100 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr im (überbauten) Hofbereich des Flurstücks 543 besteht. Die Flurstücke 52 und 47 sind nicht betroffen.



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (außergewöhnlich) o. M.
(Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de>)



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (extrem) o. M.
(Quelle: <https://www.tim-online.nrw.de>)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Aachen
Grundbuch von Broichweiden, Blatt 428

Bestandsverzeichnis:

- lfd. Nr. 1: Gemarkung Broichweiden, Flur 57, Flurstück 52, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße zu Nr. 166, groß 537 qm
- lfd. Nr. 2: Gemarkung Broichweiden, Flur 57, Flurstück 250, Verkehrsfläche, Hauptstraße 166, groß 0,1 qm (0,005 qm)
- lfd. Nr. 5: Gemarkung Broichweiden, Flur 57, Flurstück 47, Gebäude- und Freifläche, Joststraße, groß 42 qm

- lfd. Nr. 6/
zu 2, 7 Giebelanbaurecht an den Grundstücken Flur 57 Nr. 253 und 254,
eingetragen im Grundbuch von Broichweiden Blatt 3632 Abteilung
II Nr. 1 (*Herrschvermerk*)
- lfd. Nr. 7 Gemarkung Broichweiden, Flur 57, Flurstück 543, Gebäude- und
Freifläche, Hauptstraße 166, groß 111 qm

Abteilung I: Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt

- Abteilung II:
- lfd. Nr. 1: (*zulasten BV lfd. Nr. 2 und 7*)
Grunddienstbarkeit (Giebelanbaurecht) für den jeweiligen
Eigentümer der Grundstücke Flur 57 Nr. 253 und 254 (Blatt
3632). Mit Bezug auf die Bewilligung vom 14. Mai 1959
eingetragen am 26. Juni 1959 und mit den Grundstücken hierher
übertragen am 28. Juli 1970.
- lfd. Nr. 2: (*zulasten BV lfd. Nr. 5*)
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungs- und
Unterhaltungsrecht) für das Wasserwerk des Landkreises
Aachen GmbH in Brand. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12.
Oktober 1965 eingetragen am 15. November 1965 und mit dem
Grundstück hierher übertragen am 28. Juli 1970
- lfd. Nr. 3-6: *gelöscht*
- lfd. Nr. 7: *Zwangsversteigerungsvermerk – hier nicht zu berücksichtigen*

Abteilung III: Die hier ggf. 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 wirtschaftliche Einheit

Aus sachverständiger Sicht bilden die Flurstücke 543, 52 und 47 eine
wirtschaftliche Einheit, da das mit dem Wohnhaus bebaute Flurstück 543
nahezu vollständig überbaut ist und ohne das Flurstück 52 nicht über einen
Garten verfügen würde. Das Flurstück 52 wiederum hätte ohne das
Flurstück 47 keinen Zugang zur Straße.

Das winzige Flurstück 250 befindet sich im Bereich des öffentlichen
Bürgersteigs vor dem Nachbargrundstück Hauptstraße 164 und kann
separat veräußert werden. Hier könnte jedoch allenfalls die Stadt Würselen
ein Interesse am Erwerb haben. Insofern ist es aus sachverständiger Sicht
sinnvoll, alle Flurstücke zusammen anzubieten.

2.4.3 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Würselen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 05.08.2024 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.4 Erschließungsbeiträge

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Würselen vom 05.08.2024 fallen für das zu bewertende Grundstück keine Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff. BauGB mehr an. Für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung, Erweiterung oder Verbesserung gem. § 8 KAG NW steht eine die Beitragspflicht auslösende Maßnahme derzeit ebenfalls nicht an. Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.5 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Würselen vom 24.09.2024 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.6 Mietverträge

Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

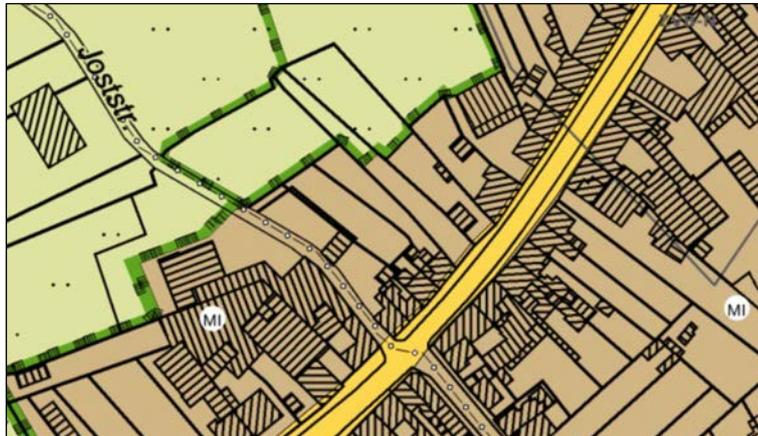
2.4.7 Denkmalschutz

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

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Würselen mit Rechtskraft vom 27.10.2012 liegen alle hier zu bewertenden Flurstücke in einem Gebiet, das als gemischte Baufläche dargestellt ist.



Ausschnitt FNP Würselen, Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>

Die Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt werden.

Ab einer Tiefe von ca. 40 m von der Hauptstraße liegen die Flurstücke gemäß Innenbereichssatzung für Broichweiden mit Rechtskraft vom 26.07.1996 im Außenbereich (s. u.), für den §35 BauGB - Bauen im Außenbereich - anzuwenden ist.



Planausschnitt Innenbereichssatzung Linden-Neusen

Inwieweit die Darstellung des FNP Einfluss auf die Grenzen der Innenbereichssatzung hat, kann nur durch eine Bauvoranfrage geklärt werden. Für diese Wertermittlung wird angenommen, dass der außerhalb des Innenbereichs liegende Teil des Grundstücks nicht bebaubar ist.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

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

Art der Bebauung:	zweigeschossiges, beidseitig angebautes, teilunterkellertes Einfamilien-Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem ein- und zweigeschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit leicht geneigten Pultdächern sowie einem überdachten Hofbereich (beheizt) und einem angebauten, von außen zugänglichem Abstellraum
Nutzung:	Das Gebäude wird als Einfamilien-Wohnhaus genutzt.
Baujahr:	unbekannt, ursprünglich vermutlich um 1900, Hofüberdachung unbekannt, vermutlich ca. 1980er Jahre
Modernisierungen:	<ul style="list-style-type: none">- Fenster überwiegend ca. 1980er Jahre erneuert- Rollläden teilweise ca. 2022 erneuert- Gaszentralheizung vermutlich ca. 2010er Jahre erneuert- Elektroverteilung ca. 2015 erneuert- Bad ca. 2016 erneuert- Dachfläche im Speicherraum ca. 2016 gedämmt
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	Kellerflur, ein Kellerraum als Wasch- und Heizungskeller
Erdgeschoss:	Flur, zwei Zimmer, Küche, überdachte Hoffläche, Außenabstellraum
1. Obergeschoss:	Flur, zwei (Durchgangs-)Zimmer, Bad
Dachgeschoss:	Speicherraum

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	<p>Die Bauakte wurde am 28.08.2024 bei der Stadt Würselen eingesehen. Sie enthält folgende Vorgänge:</p> <ul style="list-style-type: none">- Genehmigung zur Instandsetzung des Wohnhauses vom 29.10.1947- Nachtragsgenehmigung vom 03.09.1949- Gebrauchsabnahmeschein vom 31.07.1952- Die ursprüngliche Bauakte zur Errichtung des Wohnhauses war nicht auffindbar. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen, wird unterstellt, dass diesbezüglich formelle und materielle Legalität besteht. Der Hofbereich wurde vermutlich ohne Baugenehmigung überdacht. Es wird -vorbehaltlich einer Prüfung durch die Baubehörde- unterstellt, dass die Überdachung
-------------------	---

des Hofbereichs genehmigungsfähig wäre. Diesbezügliche Rechtssicherheit ist nur durch eine Bauvoranfrage zu erlangen.

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Beton oder Ziegel angenommen
Außenwände / Fassaden:	straßenseitig Ziegelmauerwerk, Hofseite Vorderhaus und zweigeschossiger Anbau mit Faserzementplatten bekleidet, eingeschossiger Anbau und Außenabstellraum mit Klinkerriemchen bekleidet
Hauseingangstür:	Aluminiumrahmentür mit Isolierornamentverglasung und integriertem Briefeinwurfschlitz, eine Klingelstelle, Eingangsstufen mit Natursteinbelag
Geschossdecken:	über Kellergeschoss Betonkappendecke, über Erd- und Obergeschoss vermutlich Holzbalkendecken
Deckenuntersichten:	im Kellergeschoss gestrichen, ansonsten überwiegend verputzt und gestrichen, tapeziert und gestrichen oder mit Paneelen bekleidet
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Anstrich zum Kellergeschoss, Holztreppe lackiert mit Teppich-Stufenmatten
Dachform:	Vorderhaus mit traufständigem Satteldach, First asymmetrisch nach hinten verschoben, ein- und zweigeschossiger Anbau und Außenabstellraum mit leicht geneigten Pultdächern
Dachkonstruktion:	Vorderhaus mit vollkantigem Holzdachstuhl, mit Wärmedämmung und Folie, Anbauten nicht einsehbar, vollkantiger Holzdachstuhl angenommen
Dacheindeckung:	Vorderhaus und zweigeschossiger Anbau mit Betondachsteinen eingedeckt, eingeschossiger Anbau und Außenabstellraum mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt, Kamine mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrich, gestrichen Erdgeschoss: Fliesen-, Parkett-, PVC-Belag Obergeschoss: Laminat-, Fliesenbelag Dachgeschoss: Teppich-, PVC-Belag
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen

Wandoberflächen:	Kellergeschoss: grob verputzt und gestrichen, EG / OG: tapeziert und gestrichen, im Bad gefliest DG: Ziegelmauerwerk
Innentüren:	Kellergeschoss: keine EG / OG / DG: überwiegend lackierte Türblätter mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kellergeschoss: Stahlfenster mit Einfachverglasung EG / OG / DG: überwiegend Aluminiumfenster mit Isolierverglasung und Rollladen, vereinzelt mit elektrischem Antrieb, Ausgangstür zum überdachten Hof in Aluminium mit Einfachdrahtverglasung
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss: Waschmaschinenanschluss Obergeschoss: ein Duschbad mit Duschwanne, Waschtisch, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände ca. raumhoch gefliest, Handtuchrockner
Heizung:	Gastherme, Fabrikat Brötje, Baujahr unbekannt, vermutlich 2010er Jahre, Stahlheizkörper mit Thermostatventil
Warmwasserbereitung:	dezentral, Elektrodurchlauferhitzer
Elektroinstallation:	durchschnittlicher Standard, Elektrounterverteilung im Keller mit Zähler, Kippsicherungen und FI-Schutzschalter
Hofüberdachung:	Boden gefliest, Überdachung aus Doppelstegplatten auf Stahlunterkonstruktion, Ausgangstür in Aluminium mit Isolierverglasung, beheizt, Wasseranschluss
Außenabstellraum:	Stahlblechtür, Betonboden, Wände grob verputzt und gestrichen, Decke mit Holzpaneelen bekleidet, Beleuchtung, Stromanschluss, Nutzfläche ca. 12 qm
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Gas-, Wasseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Einfriedungen (Flst. 47 und 52):	Mauern, Hecken, Maschendrahtzaun, Stahlgittertor zur Joststraße

Gartenterrasse:	Terrassenüberdachung auf Flurstück 52 in Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt, Bodenbelag aus profilierten Holzbrettern, ca. 15 qm groß (vermutlich nicht genehmigt)
Garten (Flst. 47 und 52):	überwiegend Rasenfläche mit Beeten in den Randbereichen, Strauchbestand, leicht verwildert, einfaches Holzgartenhaus

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich in weitgehend gepflegtem Unterhaltungszustand mit leichtem Instandhaltungszustau. Die Außenanlagen befinden sich in leicht vernachlässigtem Zustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Feuchtigkeitsschäden im Keller
- Anstrich des Estrichbodens im Keller abgenutzt
- Dichtungsfugen im Bereich der Dusche mit Schimmelbefall
- Folie unterhalb der Dämmung im Dachgeschoss nicht fachgerecht angebracht, keine Luftdichtigkeit gegeben
- Dachflächen stark vermoost

Die Bauart und die Ausstattung des Wohngebäudes ist baujahrestypisch. Es wurden geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt. Demnach erfüllt das Gebäude nicht die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) an neue Gebäude. Zu beachten ist, dass bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung auch bei bestehenden Gebäuden aufgrund des GEG ggf. erhöhte Anforderungen an den Wärmeschutz gelten. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Vermietung oder Verkauf ein Energieausweis vorzulegen ist.

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 baujahrestypischem, 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. Aufgrund des Baujahres ist jedoch nicht auszuschließen, dass die als Dachdeckung und Fassadenbekleidung verwendeten Faserzementplatten Asbest enthalten. Bei einer eventuellen Entsorgung sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten sowie erhöhte Entsorgungskosten einzukalkulieren.

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 behebbende 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

Das Objekt ist mit leichten Einschränkungen als Einfamilien-Wohnhaus nutzbar. Nachteilig ist die Grundrisskonzeption mit Durchgangszimmern und nur einem Bad im Obergeschoss sowie der auf einem fremden Grundstück gelegene Zugang zum Garten. Die Lage an der stark befahrenen Hauptstraße ist ebenfalls negativ zu bewerten.

Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch mit einfachem Standard.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Planunterlagen.

3.7.1 Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003

Erdgeschoss				
Flur	$2,30 \times 5,35 - 1,10 \times 3,15 + 1,00 \times 2,12$	=	10,96	
Wohnzimmer vorne	$4,49 \times 5,35 - 1,12 \times 2,12$	=	21,65	
Küche (Anbau)	$3,25 \times 3,92$	=	12,74	
Esszimmer hinten (Anbau)	$3,22 \times 4,75$	=	15,30	
überdachter Hofbereich (beheizt)	$2,86 \times 3,85$	=	<u>11,01</u>	
				71,66 qm

Obergeschoss			
Flur	3,23*0,96	=	3,10
Bad	2,10*2,30	=	4,83
Zimmer vorne	4,49*5,53	=	24,83
Zimmer hinten (Anbau)	3,92*3,25	=	12,74
			45,50 qm
			117,16 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Kellergeschoss	4,75*7,22+2,79*1,40	=	38,20 qm
Erdgeschoss	7,16*6,16+4,17*3,80+5,30*3,47	=	78,34 qm
Obergeschoss	7,16*6,16+4,17*3,80	=	59,95 qm
Dachgeschoss	7,16*6,16	=	44,11 qm
			220,60 qm

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 Einzelfalles, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs 1 ImmoWertV).

Da das zu bewertende Objekt als Einfamilien-Wohnhaus kein Renditeobjekt ist, wird zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt. Das Sachwertverfahren orientiert sich am Substanzwert eines Objektes und wird vorzugsweise dann angewendet, wenn die

Eigennutzung im Vordergrund steht und Renditeaspekte eine untergeordnete Rolle spielen.

Zur Überprüfung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, 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.

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 (z. B. Immobilienrichtwerte) zurückgegriffen werden. Zur weiteren Plausibilisierung wird das indirekte Vergleichswertverfahren auf Grundlage von Immobilienrichtwerten herangezogen.

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 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

5.1 Flurstück 543

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 01.01.2024, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für Würselen-Broichweiden ein beitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m und ein- bis

zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit 330,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Würselen
Postleitzahl	52146
Gemarkungsname	Broichweiden
Gemarkungsnummer	4253
Ortsteil	Broichweiden
Bodenrichtwertnummer	24470
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m ²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	330 €/m ²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Broichweiden
Freies Feld	902

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

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

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

Lage:

Das zu bewertende Grundstück befindet sich innerhalb der v. g. Bodenrichtwertzone unmittelbar an der stark befahrenen Hauptstraße. Die dort vorhandene, überwiegend aus dem 19./Anfang des 20. Jahrhundert stammende dörflich geprägte Struktur bildet eine Gemengelage, die nachteilig von den überwiegenden Einfamilienhausgrundstücken in dieser Bodenrichtwertzone abweicht. Daher ist der Bodenrichtwert aus sachverständiger Sicht um 10% zu mindern. Auch hinsichtlich der Lärmbelastungen weicht das Grundstück wertmindernd vom Richtwertgrundstück ab.

Immissionen:

Die Schallimmission beträgt gemäß der Lärmkarte (s. u.), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, im Bereich des Vorderhauses bis 74 dB(A). Der Bodenwert wird daher in Anlehnung an eine Untersuchung von Dipl.-Ing. Anne-K. Borowski zum Einfluss von Verkehrslärm auf den Bodenwert um 5% gemindert (s. u.).



Ausschnitt Lärmkarte, Quelle: <https://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de>

Schallimmission an der Straßenrandbebauung dB (A)	Lästigkeitsfaktor nach VLärmSchR 97	Bodenwertminderung in %
40-50	keine Verkehrslärmbelastung	0
50-55	40	2
55-60	55	2,75
60-65	80	4
65-70	110	5,5
70-75	150	7,5
75-80	200	10

Bodenwertminderung in % nach Anne-K. Borowski, Quelle: Kleiber digital, aktueller Stand

- Entwicklungszustand: baureifes Land - keine Abweichung
- Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
- Nutzungsart: Wohnbaufläche - keine Abweichung
- Bauweise: geschlossen - keine wertrelevante Abweichung
- Geschosszahl: zweigeschossig - keine wertrelevante Abweichung
- Tiefe: ca. 15 m - Die Grundstückstiefe ist geringer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses gemäß der Tabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (s. GMB 2024, S. 45) um 15% zu erhöhen ist.
- Größe: 111 qm - nicht relevant
- Ausnutzung: nicht relevant
- Zuschnitt: annähernd regelmäßiger Zuschnitt – keine Abweichung

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

Grundstücksgröße: 111 qm

davon rentierliches Bauland: 111 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	330,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	330,00 €
Anpassung wegen Lage	*0,90
Anpassung wegen Immissionen:	*0,95
Anpassung wegen Tiefe:	<u>*1,15</u>
angepasster Bodenwert	<u>324,00 €</u>

Bodenwert: 111 qm Grundstücksfläche als Bauland incl.
Erschließungskosten à 324,00 €/qm
111 qm * 324,00 €/qm = 35.964,00 €

5.2 Flurstück 250

Das Flurstück 250 wird im Grundbuch als Verkehrsfläche geführt, im Flurstücks- und Eigentüternachweis der Städteregion Aachen ist als Nutzungsart Weg angegeben. Es ist in den Gehweg der Hauptstraße integriert, so dass der Eigentümer nicht frei in der Nutzung des Flurstücks ist. Interesse am Kauf des Flurstücks könnte nur die Stadt Würselen haben. Daher wird das Flurstück mit dem von der Stadt Würselen für Ankäufe von Verkehrsflächen aus Privatbesitz festgesetzten Preis von 7,67 EUR/qm bewertet.

0,1 qm Grundstücksfläche á 7,67 EUR/qm:
0,1 qm * 7,67 EUR/qm = rd. 1,00 EUR

Selbständig nutzbare Teilflächen sind gemäß ImmoWertV separat zu berücksichtigen. Daher wird der Bodenwert des Flurstücks 250 als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter 10.3 aufgeführt.

5.3 Flurstück 52

Das Flurstück 52 wird im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche geführt, im Flurstücks- und Eigentüternachweis der Städteregion Aachen ist als Nutzungsart Wohnbaufläche angegeben. Die tatsächliche Nutzung ist Gartenland. Im Bereich des Flurstücks gibt es keinen Bebauungsplan, so dass Bauvorhaben nach § 34 BauGB -Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile- beurteilt werden.

Ab einer Tiefe von ca. 40 m von der Hauptstraße liegt das Flurstück gemäß Innenbereichssatzung für Broichweiden mit Rechtskraft vom 26.07.1996 im Außenbereich (s. u.), für den §35 BauGB anzuwenden ist.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß §34 ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Die in der Nähe gelegenen Grundstücke sind im hinteren Bereich entweder nicht oder mit untergeordneten Nebengebäuden, die meist einer landwirtschaftlichen Nutzung dienen, bebaut. Vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung wird angenommen, dass eine Bebauung in zweiter Reihe aufgrund der fehlenden Erschließung hier nicht zulässig wäre. Inwieweit eine Erschließung über das Flurstück 47, das an eine öffentliche Verkehrsfläche grenzt, jedoch ebenso wie der nordöstliche Teil des Flurstücks 52 im Außenbereich liegt, möglich wäre, kann nur durch eine Bauvoranfrage abschließend geklärt werden. Auch aufgrund des fehlenden Kanals in der Joststraße mangelt es den Grundstücken an einer ordnungsgemäßen Erschließung. Daher ist eine Bebaubarkeit aus sachverständiger Sicht zum jetzigen Zeitpunkt äußerst unwahrscheinlich. Insofern wird das Flurstück 52 insgesamt als Gartenlandfläche bewertet.

Der Bodenwert für private Gartenlandflächen ist im GMB 2024 mit dem 0,2-fachen \pm 0,15 des Bodenrichtwerts für Wohnbauland angegeben (s. GMB 2024 S. 43).

Unter Berücksichtigung der partiellen Lage im Außenbereich und unter der Voraussetzung der gemeinsamen Veräußerung mit dem Flurstück 47, das eine Verbindung zu einem öffentlichen Weg herstellt, wird für das Flurstück 52 ein Bodenwert in Höhe von 20% des Bodenrichtwerts für Wohnbauland angenommen.

$$537 \text{ qm} * 330 \text{ €/qm} * 0,20 = \underline{\underline{35.442,00 \text{ €}}}$$

Selbständig nutzbare Teilflächen sind gemäß ImmoWertV separat zu berücksichtigen. Daher wird der Bodenwert des Flurstücks 52 für den Fall einer gemeinsamen Veräußerung aller Flurstücke als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter 10.4 aufgeführt.

5.4 Flurstück 47

Das Flurstück 47 wird im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche geführt, im Flurstücks- und Eigentümnachweis der Städteregion Aachen ist als Nutzungsart Wohnbaufläche angegeben. Die tatsächliche Nutzung ist Gartenland. In Analogie zur Bewertung des Flurstücks 52 wird für das Flurstück 47 ein Bodenwert in Höhe von 20% des Bodenrichtwerts für Wohnbauland angenommen.

$$42 \text{ qm} * 330 \text{ €/qm} * 0,20 =$$

2.772,00 €

Selbständig nutzbare Teilflächen sind gemäß ImmoWertV separat zu berücksichtigen. Daher wird der Bodenwert des Flurstücks 47 für den Fall einer gemeinsamen Veräußerung aller Flurstücke als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter 10.5 aufgeführt.

6 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.1 Allgemeines

Der Sachwert eines Grundstückes umfasst den Bodenwert und den Wert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale wie der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und sonstiger Wertminderungen oder -erhöhungen.

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

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus den Normalherstellungskosten (NHK) der baulichen und sonstigen Anlagen am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

Die Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen werden aufgrund von Kostenkennwerten, die in Anlage 4 der ImmoWertV als NHK 2010 veröffentlicht wurden, ermittelt und auf den Wertermittlungstichtag bezogen.

6.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer:	Entsprechend dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend den tatsächlichen Baujahren sowie den durchgeführten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1968 als fiktives Baujahr.
Normalherstellungskosten:	nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 665,00 €/qm BGF.
Baupreisindex:	Wohngebäude, D, III/2024: 184,0 (Basis 2010=100)
Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)
NHK, angepasst:	$665,00 \text{ €} * 1,840 * 1,0 = 1.224,0,00 \text{ €/qm BGF}$

221 qm * 1.224,00 €/qm =	270.504,00 €
zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Hofüberdachung etc.), pauschal:	15.000,00 €
zuzüglich Außenabstellraum, pauschal	<u>15.000,00 €</u>
durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>300.504,00 €</u>

Alterswertminderung: linear bei normaler Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: GND 80 Jahre

Restnutzungsdauer: RND 24 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 24 / 80 = 0,30$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: $300.504,00 € * 0,30 =$	90.151,00 €
--	-------------

zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses einschl. Hausanschlüsse	<u>7.000,00 €</u>
--	-------------------

vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>97.151,00 €</u>
--	--------------------

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert (nur Flurstück 543)	35.964,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>97.151,00 €</u>

vorläufiger Sachwert	<u>133.115,00 €</u>
----------------------	---------------------

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 133.000,00 €.

7 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

7.1 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.

7.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge: Es besteht kein Mietvertrag. Eine tatsächliche Miete kann somit nicht abgeleitet werden.

marktübliche Miete: Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Würselen für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom

01.02.2024 bis 31.01.2026 ermittelt. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das fiktive Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse 1961 bis 1970 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,30 bis 5,70 €/qm angegeben. Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 15% möglich ist. Ein Großwohnungsabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens und Nutzflächen wie Keller, Dachgeschoss, Anbauten oder Schuppen werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalls sind hier zu berücksichtigen. Die Vergütung für eine Garage bedarf einer Betrachtung im Einzelfall.

Unter Berücksichtigung der Objektlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße, der Gartennutzung (auf Flurstück 52 und 47) sowie der Marktlage wird eine Miete in Höhe von 6,30 €/qm Wohnfläche angenommen. 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: $117 \text{ qm} * 6,30 \text{ €} * 12 =$ 8.845,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten
 $1 \text{ Einheit} * 351,00 \text{ €/Einheit/Jahr} =$ - 351,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
 $117 \text{ qm} * 13,80 \text{ €/qm/Jahr} =$ - 1.615,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
 $2\% \text{ von } 8.845,00 \text{ €}$ -177,00 €

Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.

Bewirtschaftungskosten insgesamt: -2.143,00 €
entspricht ca. 24 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 6.702,00 €

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zuzurechnenden Baulandes:	
	35.964,00 € * 1,0%	<u>- 360,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>6.342,00 €</u>

Restnutzungsdauer: 24 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städtereion Aachen wird für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 290 bis 459 €/qm mit einer Restnutzungsdauer bis 24 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,7% +/- 0,5 angegeben. Die aus 9 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von 0,1 bis 1,6%, der Median beträgt 0,6%. In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für die Auswertung die Daten der Jahre 2022 und 2023 herangezogen wurden und dass unter Würdigung des dynamischen Marktgeschehens vom angegebenen Mittelwert im Rahmen der angegebenen Spannen abgewichen werden kann (s. S. 88). Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektgröße und -lage sowie der Restnutzungsdauer ist ein Liegenschaftszinssatz von 1,0% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 1,0% und RND 24 Jahre: 21,24

Ertragswert der baulichen Anlage:	6.342,00 € * 21,24 =	134.704,00 €
-----------------------------------	----------------------	--------------

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	35.964,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>134.704,00 €</u>
vorläufiger Ertragswert	<u>170.668,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 171.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	133.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	171.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 29%, was dem noch am vorläufigen Sachwert anzubringenden Sachwertfaktor entspricht (s. u.).

Da der Verkehrswert eines Einfamilien-Wohnhauses aus dem Sachwert abgeleitet wird, wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Sachwert zugrunde gelegt.

9 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Je nach Marktlage wird der Sachwert der Immobilie im Verkaufsfall in der Regel unter- oder überschritten. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt zu erzielende Kaufpreis (= Verkehrswert = Marktwert) ergibt sich somit durch Verringerung oder Erhöhung des Sachwertes um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Diese sog. Sachwertfaktoren ergeben sich aus Untersuchungen des Grundstücksmarktes durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2024.

Für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 290 bis 459 €/qm (ohne Stadt Aachen) wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,19 und ein Median von 1,22 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,85 und 1,58.

Die 30 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 63 bis 180 qm, ø 116 qm
- Baulandflächen von 88 bis 460 qm, ø 240 qm
- tatsächliche Baujahre von 1880 bis 1994, ø 1937
- Restnutzungsdauern von 18 bis 52 Jahren, ø 32 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 122.000 bis 312.000 €, ø 208.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 133.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,29.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektqualität und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,29 angemessen.

vorläufiger Sachwert	133.115,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,29	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	<u>171.718,00 €</u>

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den vorhandenen Baumängeln / Bauschäden handelt es sich teilweise um baujahrestypische Erscheinungen, die bereits im Ansatz der Restnutzungsdauer Berücksichtigung gefunden haben. Es wird jedoch unterstellt, dass ein potenzieller Käufer die Feuchtigkeitsschäden nicht ohne Wertminderung hinnehmen würde und außerdem eine Wertminderung für zukünftig notwendige Anpassungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) anbringen wird. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 5.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 3% des marktangepassten, vorläufigen Sachwerts.

10.2 Legalisierungsrisiko Hofüberdachung

Zur Berücksichtigung der vermutlich fehlenden Baugenehmigung für die Hofüberdachung sowie des damit verbundenen Legalisierungsrisikos, wird - vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit, die nur im Wege einer Bauvoranfrage geklärt werden kann, eine pauschale Wertminderung in Höhe von 2.0000 € sachverständig geschätzt.

10.3 selbständig nutzbare Teilfläche (Flurstück 250)

Der Bodenwert des Flurstücks 250 in Höhe von 1,00 € als selbständig nutzbare Teilfläche ist wertsteigernd zu berücksichtigen.

10.4 selbständig nutzbare Teilfläche (Flurstück 52)

Der Bodenwert des Flurstücks 52 in Höhe von 35.442 € als selbständig nutzbare Teilfläche ist wertsteigernd zu berücksichtigen.
Hinzu kommt der Zeitwert der dort errichteten Terrassenüberdachung, der pauschal mit 3.000 € angenommen wird.
Der Wert des Flurstücks 52 einschließlich Terrassenüberdachung beträgt somit rd. 38.000 €.

10.5 selbständig nutzbare Teilfläche (Flurstück 47)

Der Bodenwert des Flurstücks 47 in Höhe von 2.772 € als selbständig nutzbare Teilfläche ist wertsteigernd zu berücksichtigen. Hinzu kommt der Zeitwert der Toranlage, der pauschal mit 2.000 € angenommen wird. Der Wert des Flurstücks 47 einschließlich Toranlage beträgt somit rd. 5.000 €.

10.6 Herrschvermerk

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Broichweiden, Blatt 428 ist unter lfd. Nr. 6 zugunsten der Flurstücke lfd. Nr. 2 (*Flurstück 250*) und lfd. Nr. 7 (*Flurstück 543*) wie folgt eingetragen:

„Giebelanbaurecht an den Grundstücken Flur 57 Nr. 253 und 254“ (*jetzt Flurstück 542*).

Die zugehörige Bewilligung vom 14.05.1959 konnte beim Grundbuchamt trotz intensiver Recherche nicht aufgefunden werden. Nach einer Recherche in historischen Katasterunterlagen handelt es sich bei den belasteten Flurstücken um das heutige Flurstück 542, Hauptstraße 164, das ebenfalls mit Eintragung einer Grunddienstbarkeit zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks grenzständig errichtet wurde. Das Anbaurecht ist bereits in der vorstehenden Bewertung berücksichtigt und hat darüber hinaus keinen Werteeinfluss.

10.7 Wegerecht an Flurstück 50 zugunsten der Flurstücke 543 und 52

In Abt. II des Grundbuchs von Broichweiden, Blatt 1629 ist zulasten des Flurstücks 50, welches die fußläufige Verbindung zwischen dem bebauten Grundstück Hauptstraße 166 (Flurstück 543) und dem Flurstück 52 herstellt, unter lfd. Nr. 1 folgendes eingetragen:

„Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke 1.) Flur 2 Nr. 1550/573 Wersch, Hofraum groß 5 ar 73 qm (*jetzt Flurstück 52*), 2.) Flur 2 Nr. 1153/576, Wersch, Hofraum, groß 33 qm (*jetzt Flurstück 543*) und 3.) Flur 2 Nr. 2252/576, Wersch, Hofraum, groß 83 qm (*jetzt Flurstück 543*) hat das Recht über das Grundstück Nr. 10 dieses Artikels (*Flurstück 50*) zu jeder Tages- und Nachtzeit frei und gehindert zu gehen, zu fahren und Vieh zu treiben. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 25. Februar 1912 am 22. Juli 1912. Umgeschrieben am 11. Dezember 1970.“

Die zugehörige Bewilligung war beim Grundbuchamt trotz intensiver Recherche nicht auffindbar. Da das Recht im Grundbuch jedoch eindeutig beschrieben ist, wird unterstellt, dass es weiterhin Gültigkeit hat. Ein diesbezüglicher Werteeinfluss wurde bereits in der Bewertung der begünstigten Flurstücke berücksichtigt und ist darüber hinaus nicht gegeben.

10.8 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	171.718,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 5.000,00 €
Werteinfluss Legalisierungsrisiko aus 10.2	- 2.000,00 €
Werteinfluss Flurstück 250 aus 10.3	+ 1,00 €
Werteinfluss Flurstück 52 aus 10.4	+ 38.000,00 €
Werteinfluss Flurstück 47 aus 10.5	+ 5.000,00 €
Werteinfluss Herrschvermerk aus 10.6	± 0,00 €
Werteinfluss Wegerecht aus 10.7	<u>± 0,00 €</u>
Sachwert	<u>207.719,00 €</u>
	<u>rd. 208.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

11 unbelasteter Verkehrswert bei Gesamtausgebot

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

des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks Hauptstraße 166 in 52146 Würselen-Broichweiden nebst der in der Nähe gelegenen Flurstücke Gemarkung Broichweiden, Flur 57, Flurstücke 250, 52 und 47

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, **jedoch ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen und unter der Voraussetzung der gemeinsamen Veräußerung aller Flurstücke** zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 auf

208.000,00 €

(in Worten: zweihundertachttausend Euro).

Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert des bebauten Flurstücks 543 ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale in Höhe von rd. 172.000 € zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 1.470 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2024 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone ohne

Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 190.000 € (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2450 €/m ²		
Gemeinde	Würselen		
Immobilienrichtwertnummer	243249		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0 %
Baujahr	1965	1900	-12 %
Wohnfläche	131-150 m ²	117 m ²	4 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Gebäudestandard	mittel	sehr einfach - einfach	-10 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	451-600 m ²	111 m ²	-20 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.620 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		190.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert unterschreitet den Immobilienpreis um rd. 9%. Dies ist unter Berücksichtigung der Objektlage, der Objektbesonderheiten sowie der aktuellen Marktlage aus sachverständiger Sicht angemessen.

12 Einfluss aus Lasten und Beschränkungen

12.1 Werteeinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1 zulasten Flurstück 250 und 543

In Abt. II des Grundbuchs von Broichweiden, Blatt 428 ist unter lfd. Nr. 1 zulasten der Flurstücke Nr. 250 und Nr. 543 wie folgt eingetragen:
 „Grunddienstbarkeit (Giebelanbaurecht) für den jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flur 57 Nr. 253 und 254 (Blatt 3632) (*jetzt Flurstück 542*).
 Mit Bezug auf die Bewilligung vom 14. Mai 1959 eingetragen am 26. Juni 1959 und mit den Grundstücken hierher übertragen am 28. Juli 1970.“
 Die zugehörige Bewilligung vom 14.05.1959 konnte beim Grundbuchamt trotz intensiver Recherche nicht aufgefunden werden. Nach einer Recherche in historischen Katasterunterlagen handelt es sich bei den begünstigten Flurstücken um das heutige Flurstück 542, Hauptstraße 164, das ebenfalls mit einem Anbaurecht zugunsten der hier zu bewertenden Flurstücke belastet ist. Es handelt sich somit um ein gegenseitiges Giebelanbaurecht, das über die vorstehende Bewertung hinaus keinen Werteeinfluss hat.

12.2 Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 2 zulasten Flurstück 47

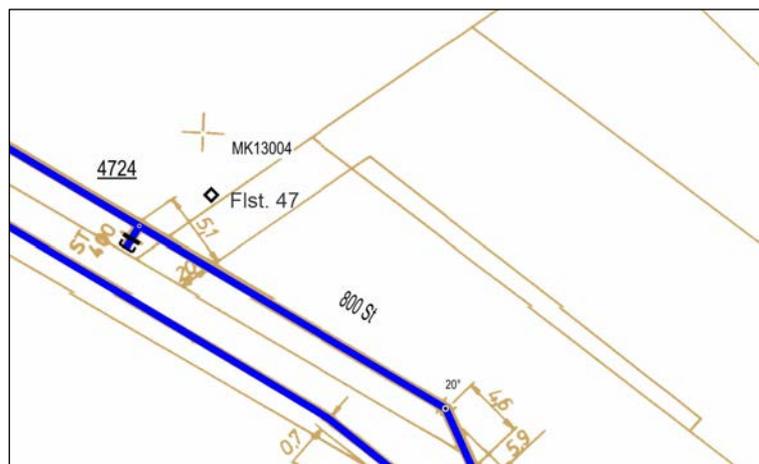
In Abt. II des Grundbuchs von Broichweiden, Blatt 428 ist unter lfd. Nr. 2 zulasten des Flurstücks 47 wie folgt eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasserleitungs- und Unterhaltungsrecht) für das Wasserwerk des Landkreises Aachen GmbH in Brand. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. Oktober 1965 eingetragen am 15. November 1965 und mit dem Grundstück hierher übertragen am 28. Juli 1970.

Die zugehörige Bewilligung vom 12.10.1965 enthält folgenden Wortlaut:

„Das Wasserwerk des Landkreises Aachen GmbH in Brand ist berechtigt, unter der Oberfläche des Grundbesitzes eine Druckrohrwasserleitung NW 800 zu verlegen und auf dem Grundbesitz die zur Erhaltung oder Erneuerung dieser Leitung erforderlichen Arbeiten vornehmen zu lassen.“

Die Bewilligung enthält keinen Lageplan. Eine Planauskunft bei der regionetz zeigt die Lage der Leitung (s. u.).



Ausschnitt Planauskunft regionetz vom 04.11.2024

Aufgrund der angegebenen Nennweite 800 mm ist eine Gesamtbreite des Schutzstreifens von 10 m einzuhalten. Es ergibt sich eine vom Schutzstreifen belastete Fläche von rd. 23 qm auf dem Flurstück 47. In seiner Nutzungsmöglichkeit als Gartenland wird das Flurstück 47 nur unwesentlich eingeschränkt. Daher wird in Anlehnung an Kröll / Hausmann; „Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ eine Wertminderung mit 10% des Bodenwerts der belasteten Fläche angenommen.

Bodenwert der belasteten Fläche:

$$23 \text{ qm} * 330 \text{ €/qm} * 0,20 = \underline{1.518,00 \text{ €}}$$

Der Werteinfluss des in Abt. II, lfd. Nr. 2 eingetragenen Leitungsrechts ergibt sich zu:

$$1.518,00 \text{ €} * 10\% = \underline{\text{rd. } 150,00 \text{ €}}$$

12.3 Zusammenstellung der Werte

Der belastete Verkehrswert ergibt sich aus dem unbelasteten Verkehrswert abzüglich der Wertminderung aus Lasten und Beschränkungen:

unbelasteter Verkehrswert	208.000,00 €
Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1 aus 12.1	± 0,00 €
Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 2 aus 12.2	<u>- 150,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	<u>207.850,00 €</u>

13 belasteter Verkehrswert bei Gesamtausgebot

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

des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück Hauptstraße 166 in 52146 Würselen-Broichweiden nebst der in der Nähe gelegenen Flurstücke Gemarkung Broichweiden, Flur 57, Flurstücke 250, 52 und 47

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen und unter der Voraussetzung der gemeinsamen Veräußerung aller Flurstücke** zum Wertermittlungsstichtag 02.10.2024 auf

207.850,00 €

(in Worten: zweihundertsiebentausendachthundertfünfzig Euro).

14 unbelastete Einzel-Verkehrswerte im Falle der separaten Veräußerung

14.1 Flurstück 543

Der Einzelwert des Flurstücks 543 entspricht dem in der vorstehenden Bewertung im Gesamtausgebot ermittelten Verkehrswert abzüglich einer Wertminderung für die fehlende Gartennutzung, die pauschal mit 10.000 € sachverständig geschätzt wird.

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	171.718,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 5.000,00 €
Werteinfluss Legalisierungsrisiko aus 10.2	- 2.000,00 €
Werteinfluss Herrschvermerk aus 10.6	± 0,00 €
Werteinfluss Wegerecht aus 10.7	± 0,00 €
Werteinfluss fehlender Garten	- 10.000,00 €
Sachwert	<u>154.718,00 €</u>

Der **unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 543** im Einzelausgebot beträgt somit rd. 155.000,00 €

14.2 Flurstück 250

Der Einzelwert des Flurstücks 250 entspricht dem in der vorstehenden Bewertung im Gesamtausgebot ermittelten Verkehrswert:

Bodenwert Flurstück 250:	1,00 €
Werteinfluss Herrschvermerk aus 10.6	<u>± 0,00 €</u>
Verkehrswert Flurstück 250	<u>1,00 €</u>

Der **unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 250** im Einzelausgebot beträgt somit 1,00 €

14.3 Flurstück 52

Aufgrund der fehlenden Zuwegung und des dadurch stark eingeschränkten Käuferkreises wird der Einzelwert des Flurstücks 52 aus einem Gartenlandwert im unteren Spannenbereich in Höhe von 10% des Bodenrichtwerts der Baulandfläche zu ermitteln:

537 qm * 330 €/qm * 0,10 =	17.721,00 €
zuzüglich Zeitwert der Terrasse	<u>+ 3.000,00 €</u>
	<u>20.721,00 €</u>

Der **unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 52** im Einzelausgebot beträgt somit rd. 21.000,00 €.

14.4 Flurstück 47

Der Einzelwert des Flurstücks 47 entspricht dem in der vorstehenden Bewertung im Gesamtausgebot ermittelten Verkehrswert.

Der **unbelastete Verkehrswert des Flurstücks 47** im Einzelausgebot beträgt somit rd. 5.000,00 €.

15 belastete Einzel-Verkehrswerte im Falle der separaten Veräußerung

15.1 Flurstück 543

unbelasteter Verkehrswert	155.000,00 €
Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1 aus 12.1	<u>± 0,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	<u>155.000,00 €</u>

Der **belastete Verkehrswert des Flurstücks 543** im Einzelausgebot beträgt somit 155.000,00 €

15.2 Flurstück 250

unbelasteter Verkehrswert	1,00 €
Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 1 aus 12.1	<u>± 0,00 €</u>
belasteter Verkehrswert	<u>1,00 €</u>

Der **belastete Verkehrswert des Flurstücks 250** im Einzelausgebot beträgt somit 1,00 €.

15.3 Flurstück 52

unbelasteter Verkehrswert:	21.000,00 €
-keine weiteren Werteinflüsse -	<u>± 0,00 €</u>
belasteter Verkehrswert:	<u>21.000,00 €</u>

Der **belastete Verkehrswert des Flurstücks 52** im Einzelausgebot beträgt somit 35.000,00 €.

15.4 Flurstück 47

unbelasteter Verkehrswert:	5.000,00 €
Werteinfluss Abt. II, lfd. Nr. 2 aus 12.2	- 150,00 €
belasteter Verkehrswert:	<u>4.850,00 €</u>

Der **belastete Verkehrswert des Flurstücks 47** im Einzelausgebot beträgt somit 4.850,00 €.

16 tabellarische Zusammenstellung der Verkehrswerte im Einzelausgebot

Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 1	lfd. Nr. 2	lfd. Nr. 5	lfd. Nr. 7	gesamt
Flurstück	52	250	47	543	
Verkehrswert, unbelastet	21.000,00 €	1,00 €	5.000,00 €	155.000,00 €	181.001,00 €
Werteinfluss aus					
- Abt. II/1		0,00 €		0,00 €	
- Abt. II/2			-150,00 €		
Verkehrswert, belastet	21.000,00 €	1,00 €	4.850,00 €	155.000,00 €	180.851,00 €

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

Aachen, den 15. November 2024

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

17 Anhang

17.1 Fotos



Hauptstraße in Richtung Südwesten



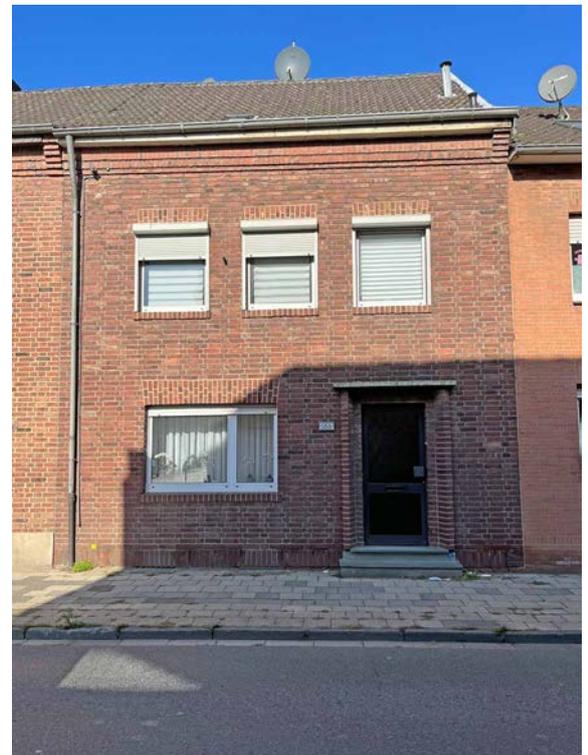
Hauptstraße in Richtung Nordosten



Joststraße in Richtung Südosten mit Zufahrt zu Flurstück 47



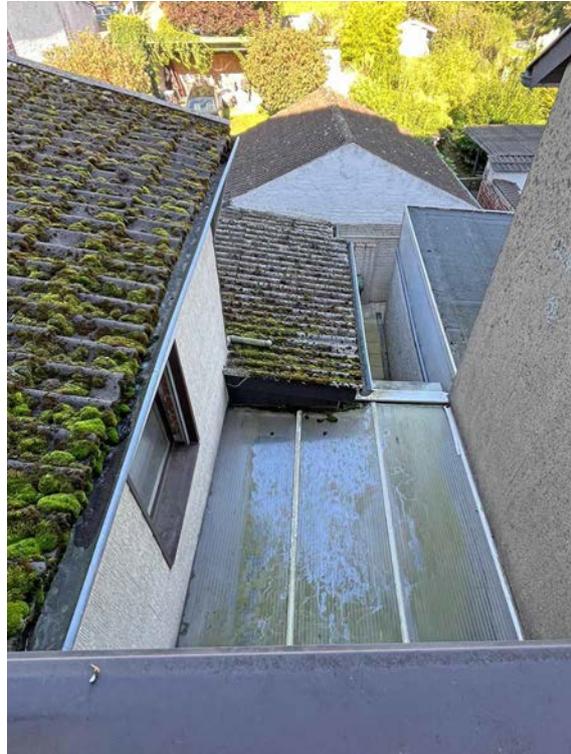
Joststraße in Richtung Nordwesten mit Zufahrt zu Flurstück 47



Hauptstraße 166, Ansicht von Südosten



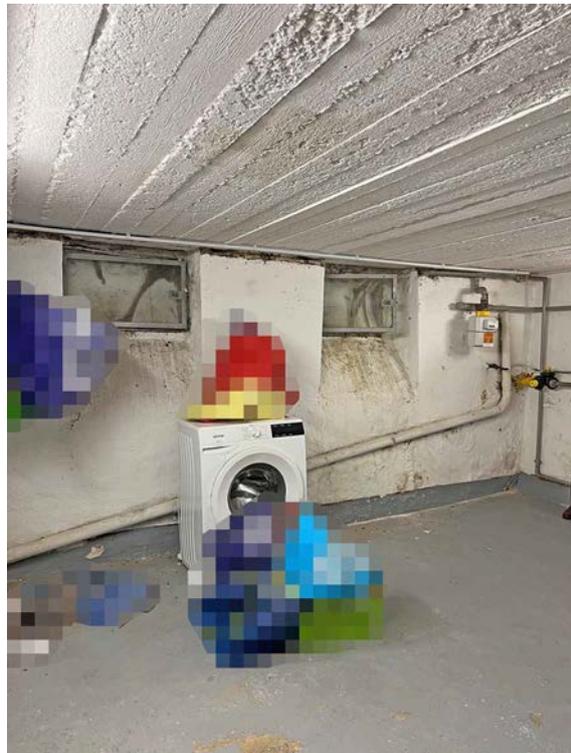
Ansicht von Nordwesten



Anbauten und Hofüberdachung



Hauseingang



Kellerraum vorne, Wasch- und Heizungskeller



Heizungsanlage



Kellerflur



Feuchtigkeitsschäden im Keller



Kellertreppe



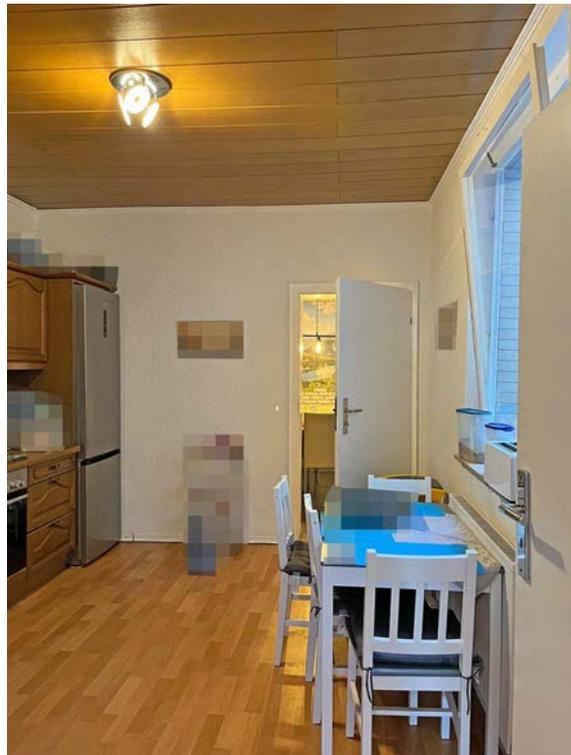
Eingangsdiele



Wohnraum in Richtung Flur und Küche



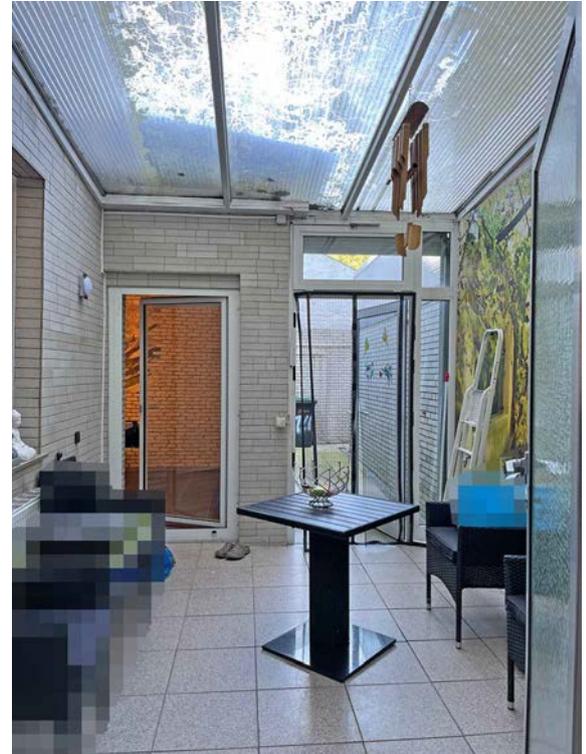
Wohnraum in Richtung Hauptstraße



Küche in Richtung Esszimmer



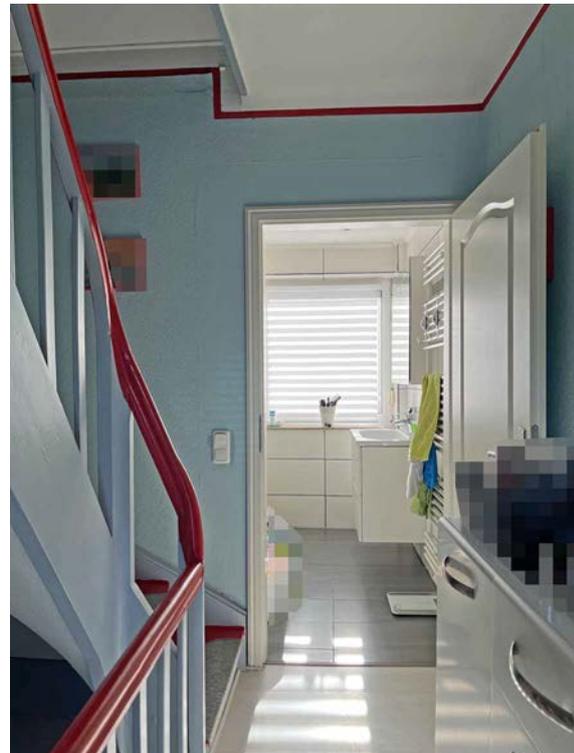
Esszimmer



überdachter Hofbereich (beheizt)



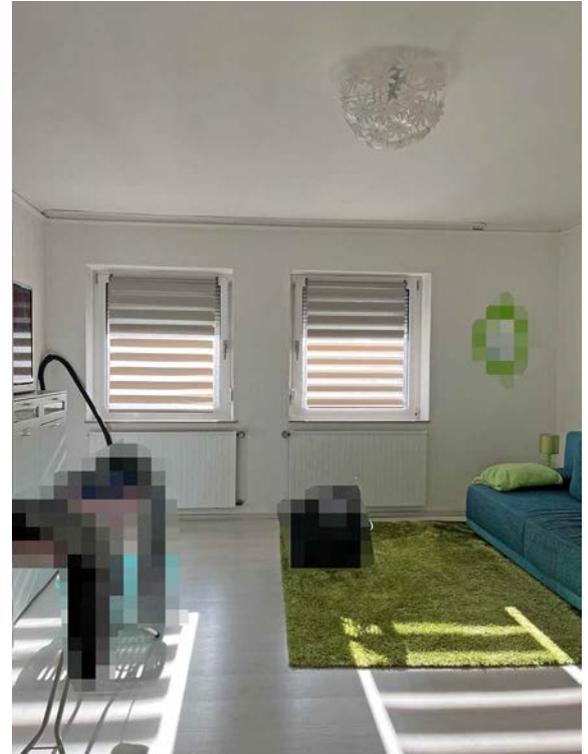
Treppe ins Obergeschoss



Flur im OG mit Treppe ins DG und Bad



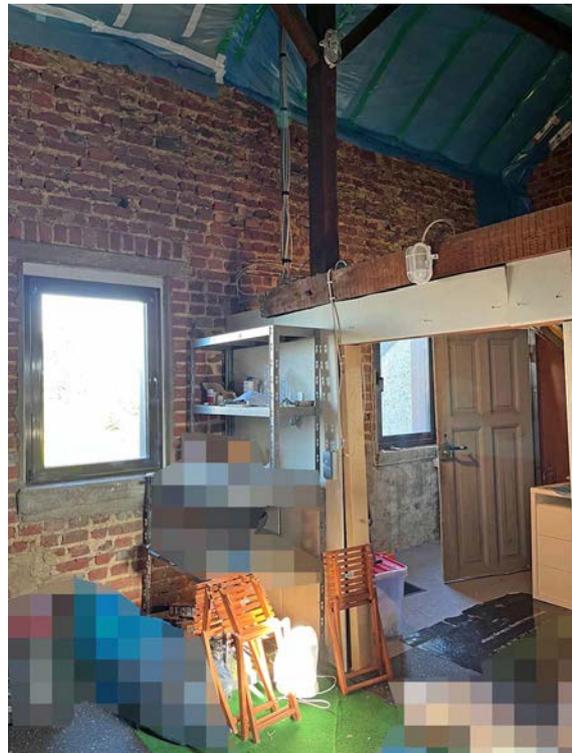
Bad



Zimmer im OG vorne



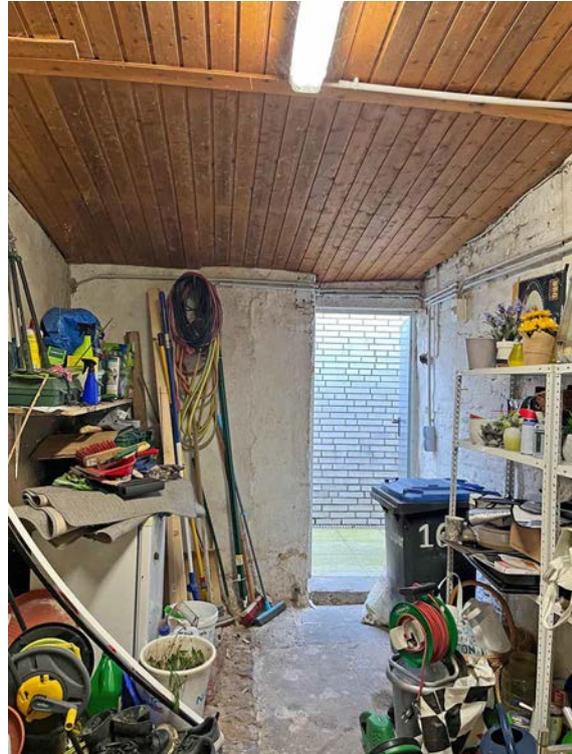
Zimmer OG hinten (gefangen)



Speicherraum in Richtung Hof



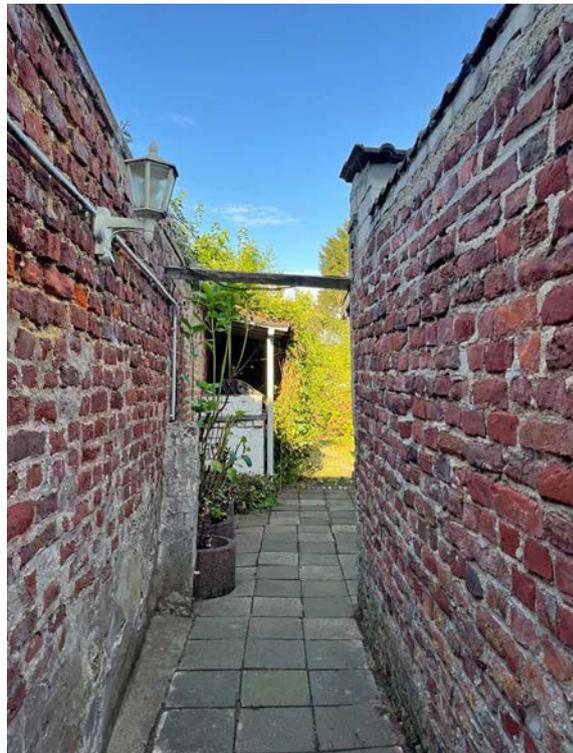
Speicherraum in Richtung Straße



Außenabstellraum



Zugang zu Flst. 543 von Flst. 50 (Wegerecht)



Zugang zu Flst. 52 von Flst. 50 (Wegerecht)



überdachte Terrasse auf Flurstück 52

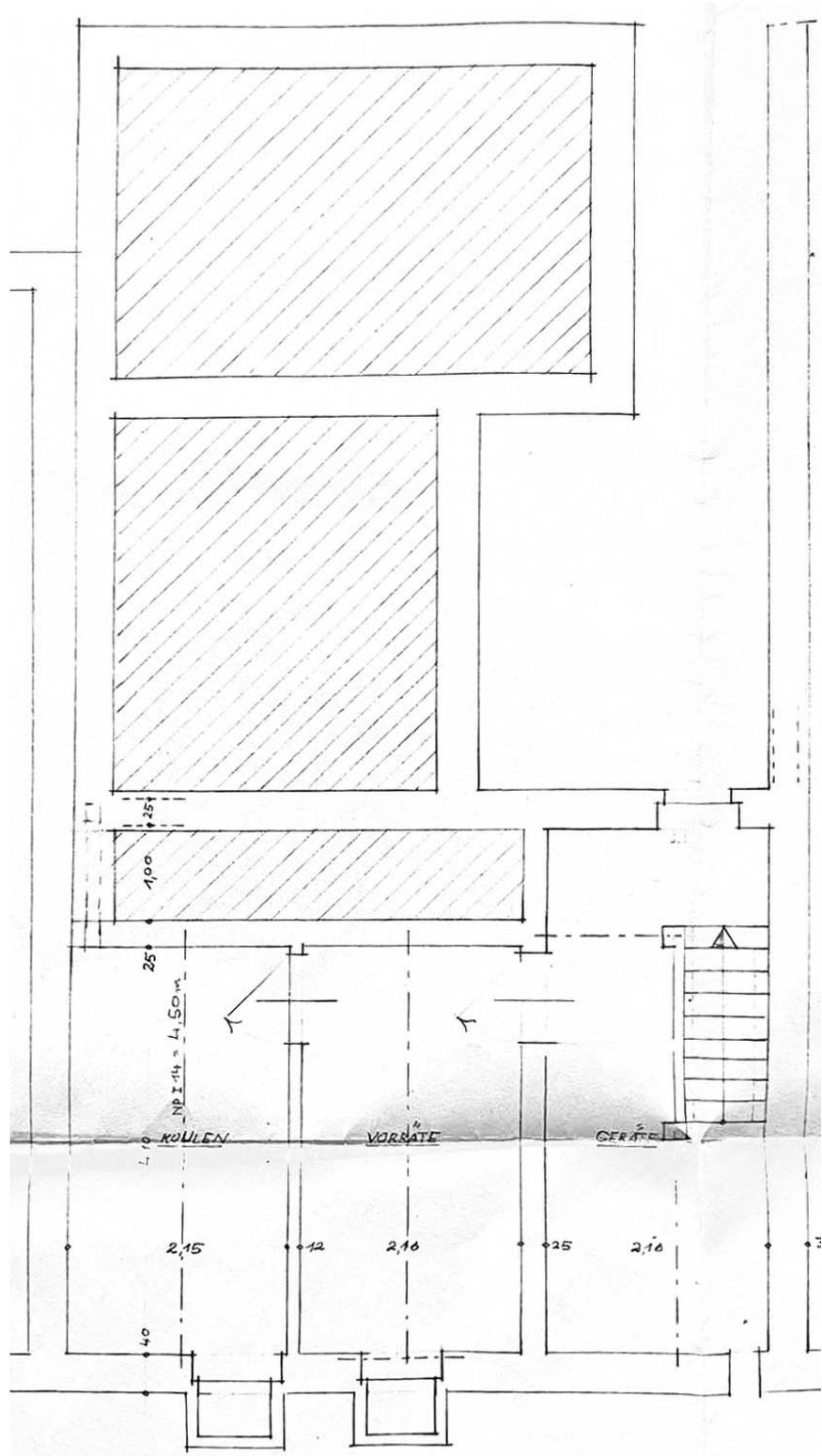


Flurstück 52

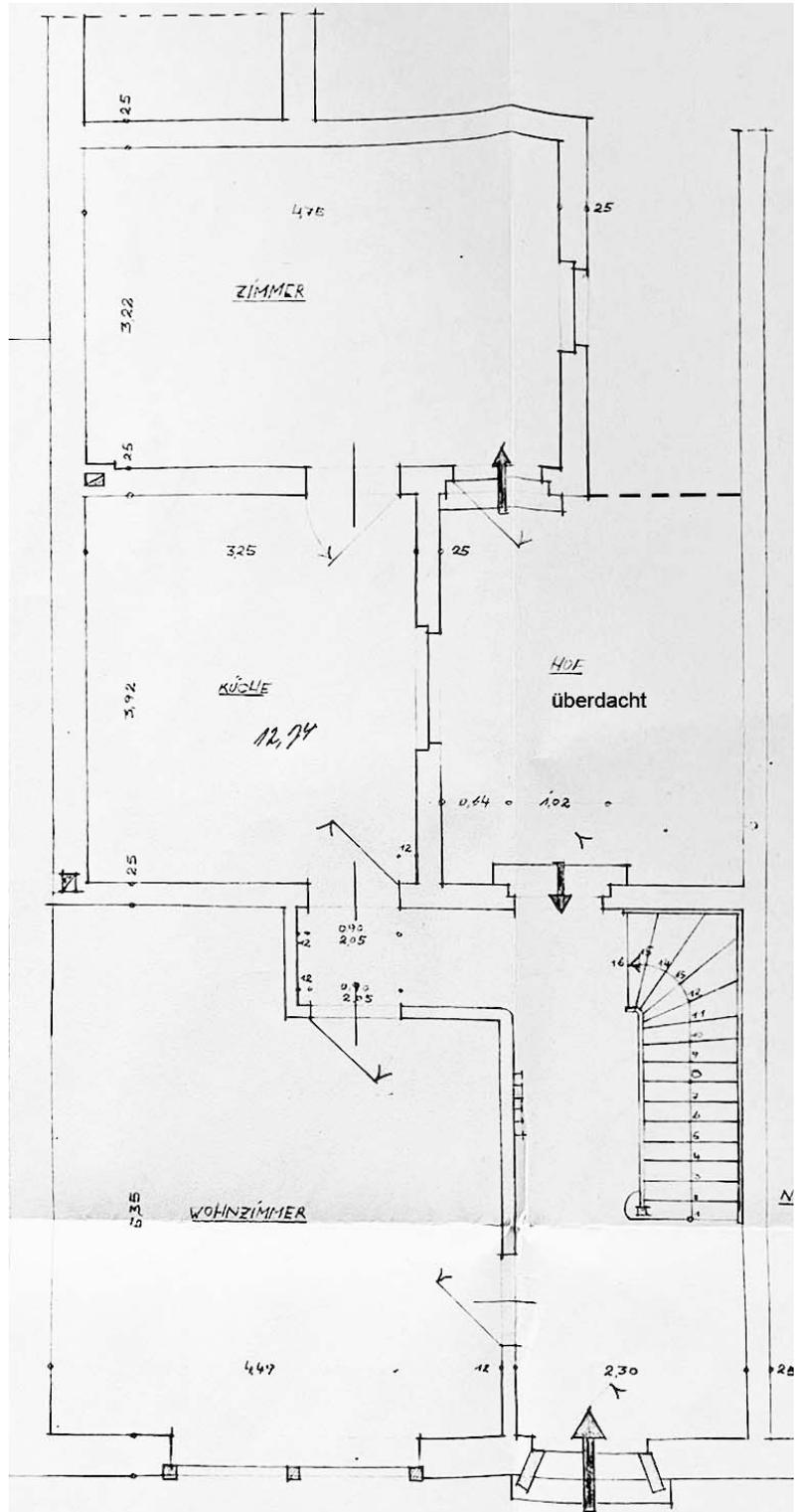


Flurstück 47 mit Zufahrt zur Joststraße

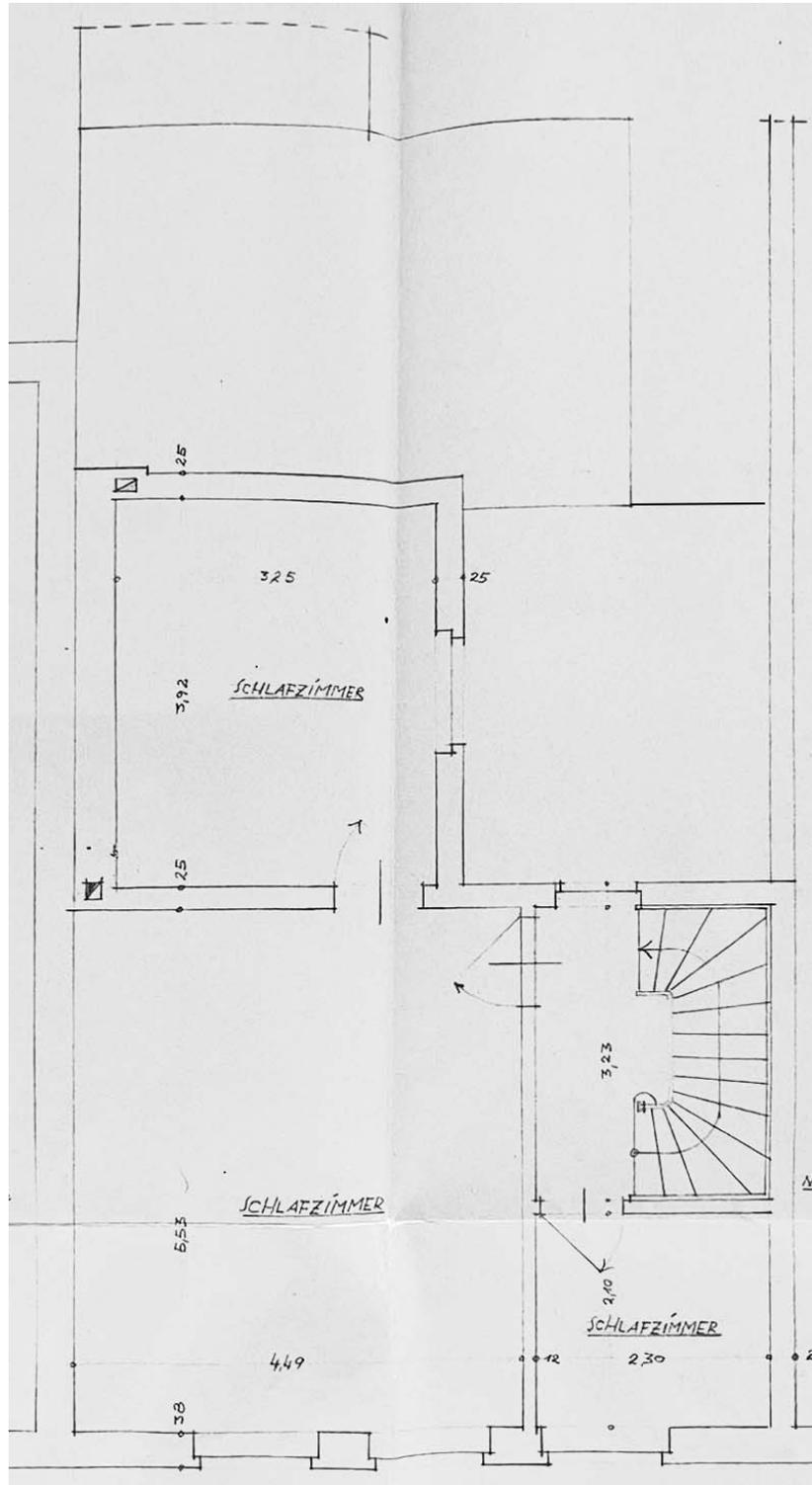
17.2 Planunterlagen aus der Bauakte ohne Maßstab



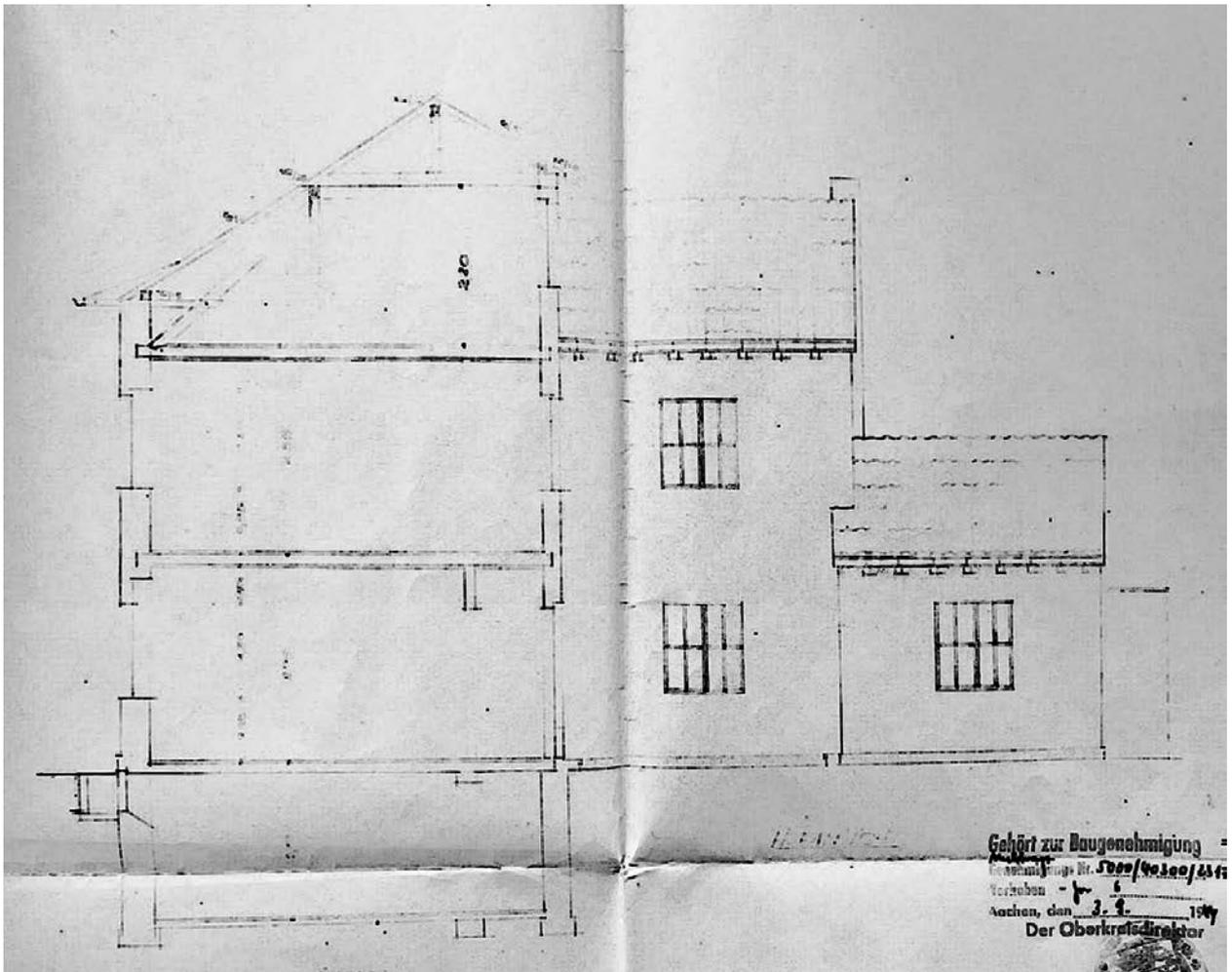
Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt mit Seitenansicht Anbauten

17.3 Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 16.08.2024

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund
Grafen Kleuters
Architekten
Von-Görschen-Str. 6
52066 Aachen

- per elektronischer Post -

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Hauptstraße 166 in Würselen

Gemarkung: Broichweiden, Flur: 57, Flurstück(e) 52, 250, 47, 543

Ihr Schreiben vom 05.08.2024

Az. des Gerichts: 18 K 22/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Steinkohle,
Eisenstein, Bleierz und Galmei verliehenen Bergwerksfeld „Königs-
grube“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die EBV Gesellschaft mit be-
schränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt
es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen
Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentü-
merin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zustän-
digkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

Datum: 16. August 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
60.70.74-002/2024-395
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/themen/d/datenschutz/>



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Seite 2 von 3

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die 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 in den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche ist demnach nicht zu rechnen.

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf den genannten Auskunftsbereich. 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 zugrundeliegenden 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 veraktet 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).

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Kepler