

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 43 in 52146 Würselen-Broichweiden**



Datum des Gutachtens: 24.01.2024

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 044/23

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	Baulasten	10
2.4.3	Erschließungsbeiträge	11
2.4.4	Wohnungsbindung	11
2.4.5	Mietverträge	11
2.4.6	Denkmalschutz	11
2.4.7	Überbau	11
2.5	Planungsrechtliche Situation	12
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Baurechtliche Situation	13
3.3	Baubeschreibung	13
3.4	Außenanlagen	15
3.5	Bau- und Unterhaltungszustand	15
3.6	Nutzbarkeit	17
3.7	Berechnungen	17
3.7.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	17
3.7.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	18
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	20

6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	23
6.1	Allgemeines	23
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	23
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	24
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	24
7.1	Allgemeines	24
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	25
7.3	Vorläufiger Ertragswert	27
8	Zusammenstellung der Werte	27
9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	28
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	28
10.1	Baumängel / Bauschäden	28
10.2	Legalisierungsrisiko Wintergarten	29
10.3	selbständig nutzbare Teilfläche (Gartenland)	29
10.4	Überbau	29
10.4.1	Überbau zulasten des Bewertungsgrundstücks	29
10.4.2	Überbau zugunsten des Bewertungsgrundstücks	31
10.5	Zusammenstellung der Werte	32
11	Verkehrswert	32
12	Anhang	34
12.1	Fotos	34
12.2	Schematische Grundrisskizzen ohne Maßstab	45
12.3	Auskunft der EBV GmbH vom 13.10.2023	48
12.4	Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.10.2023	49

1 Allgemeine Angaben

- Wertermittlungsstichtag: 05.12.2023
- Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
- Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes
- Qualitätsstichtag: 05.12.2023
- Tag der Ortsbesichtigung: 21.11.2023 (nur außen, kein Einlass) und 05.12.2023
- Teilnehmer: der Mieter,
die Sachverständige Frau Heike Grafen
- Wertermittlungsobjekt: Reihengrundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen, beidseitig teilweise angebauten, teilunterkellerten Einfamilien-Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem teilunterkellerten, dreigeschossigen Anbau sowie einem Wintergarten
- Objektbezogene Unterlagen:- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 26.09.2023
- schriftliche Auskunft der Stadt Würselen zur Erschließungsbeitragssituation vom 21.09.2023
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 05.12.2023
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Würselen vom 21.09.2023
- schriftliche Auskunft der Stadt Würselen über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 21.09.2023
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 21.09.2023
- schriftliche Auskunft der EBV GmbH vom 13.10.2023
- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 04.10.2023
- Protokoll und Fotodokumentation der Ortstermine vom 21.11.2023 und 05.12.2023
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2023) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- 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.

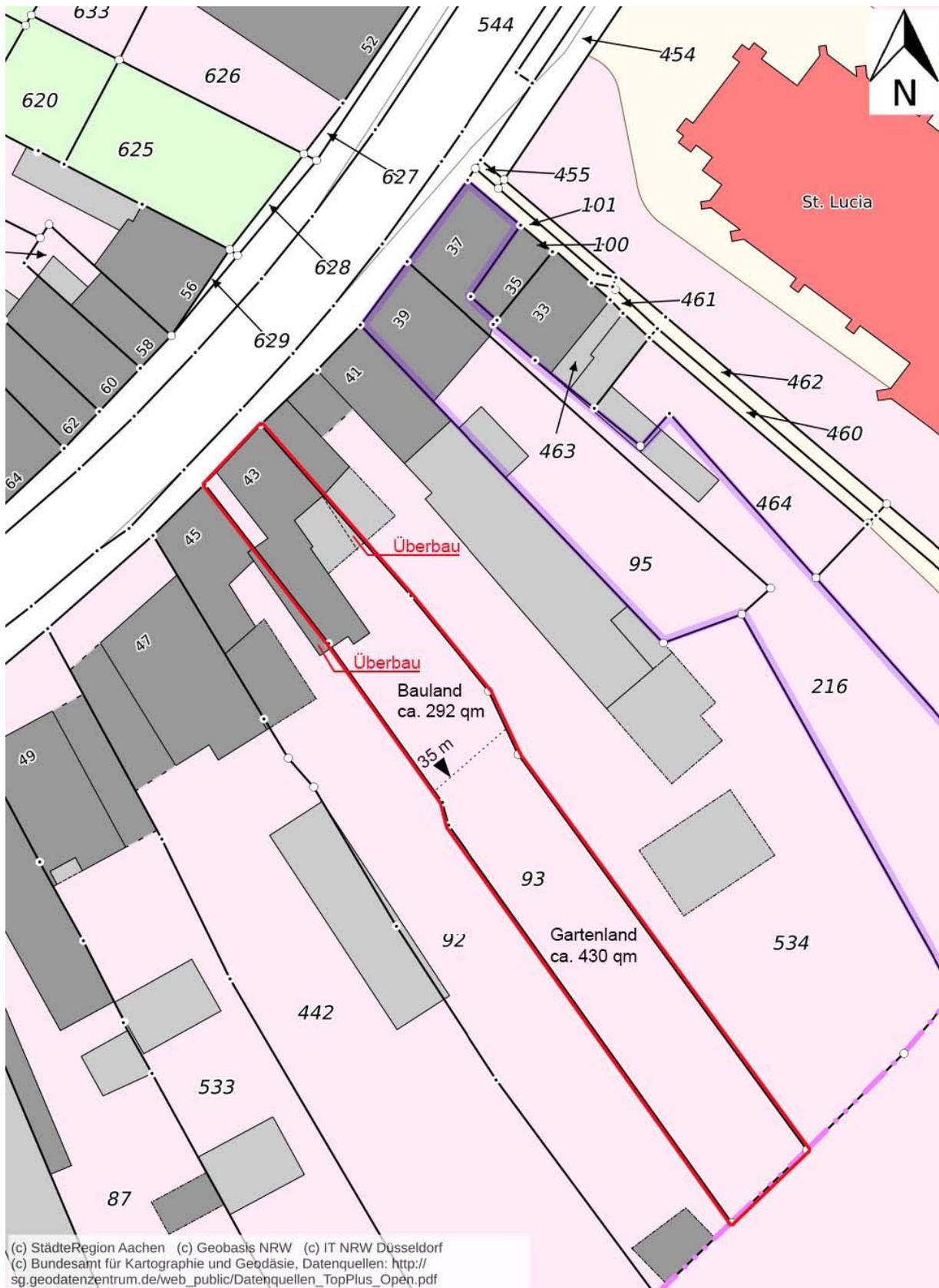
- Rechtliche Grundlagen:
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (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
 - 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 (BGBl. I S. 3634)
 - Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) Stand: 20.09.2023
 - 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 (BGBl. I S. 2178), in der zurzeit gültigen Fassung
 - Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2345)
 - Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020 in der derzeit gültigen Fassung
- 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, 2023
- 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
- 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. 1:525

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. 560.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das Grundstück wird im Nordwesten von der Hauptstraße erschlossen. Es handelt sich um 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. Im Südosten schließt sich das Außengelände einer katholischen Kindertagesstätte an. Im Nordosten befindet sich in ca. 50 m Entfernung an der Hauptstraße die katholische Kirche St. Lucia. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohnhäuser, überwiegend in geschlossener Bauweise, vereinzelt mit gewerblicher oder landwirtschaftlicher Nutzung. Das Gebiet ist als Mischgebiet mit geschlossener Bauweise zu bezeichnen.
- Verkehrslage:** Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) mit direkter Busverbindung nach Aachen befinden sich in ca. 50 m Entfernung an der Hauptstraße. Der Bahnhof Stolberg mit überörtlicher Anbindung ist ca. 7 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. 1,2 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. 8 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

Straßenfrontlänge an der Hauptstraße ca. 7,40 m,
Grundstückstiefe ca. 82 m,
leicht unregelmäßiger, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt,
weitgehend ebenes Gelände, der Garten ist nach Südosten orientiert

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten: Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 21.09.2023 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 04.10.2023 wird mitgeteilt, dass mit bergbaulichen Einwirkungen auf die Tagesoberfläche nicht mehr zu rechnen ist.
Die Antwort vom 13.10.2023 auf meine Anfrage beim ehemaligen Bergwerksbetreiber EBV GmbH ist ebenfalls im Anhang enthalten. Demnach kann eine Beeinflussung durch den ehemaligen Steinkohleabbau -nach derzeitigem Kenntnisstand- auch zukünftig ausgeschlossen werden.
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 seltenen (100-jährlichen) und bei extremen ($h_N = 90 \text{ mm/m}^2/\text{h}$) Starkregenereignissen eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr im Hofbereich sowie auf dem Nachbargrundstück an der südwestlichen Außenwand des Anbaus besteht.
Aus sachverständiger Sicht ist kein diesbezüglicher Werteeinfluss gegeben.



Ausschnittkopie Hinweiskarte Starkregengefahren (selten und extrem) o. M.
(Quelle: <https://geoportal.staedteregion-aachen.de>)

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Broichweiden, Blatt 1772
Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 6: Gemarkung Broichweiden, Flur 55, Flurstück 93, Gebäude- und Freifläche, Hauptstraße 43, groß 722 qm
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1: <i>gelöscht</i> lfd. Nr. 2: <i>Zwangsversteigerungsvermerk – hier nicht zu berücksichtigen -</i>
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

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Würselen bestehen gemäß schriftlicher
Auskunft vom 21.09.2023 keine Eintragungen zulasten des hier zu
bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Würselen vom 21.09.2023 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.

2.4.4 Wohnungsbindung

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadt Würselen vom 21.09.2023 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Es besteht ein üblicher Wohnraummietvertrag, der am 10.03.2019 mit Mietbeginn am 01.04.2019 geschlossen wurde. Es wurde eine Nettokaltmiete in Höhe von 800,00 € monatlich vereinbart. Gemäß Angabe wurde die Miete seither nicht erhöht.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.4.7 Überbau

Dem Katasterplan ist zu entnehmen, dass der Anbau des hier zu bewertenden Objekts die Grundstücksgrenze zum rechten Nachbargrundstück Hauptstraße 45 um ca. 11 qm überbaut. Der auf dem linken Nachbargrundstück Hauptstraße 41 errichtete Anbau überbaut das hier zu bewertende Grundstück gemäß Luftbild außerdem um ca. 5 qm.

Die genaue Lage und die genauen Flächenmaße der Überbauten können jedoch nur durch einen ö. b. u. v. Vermesser festgestellt werden.

Der diesbezügliche Werteeinfluss wird als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal unter 10.4 berücksichtigt.

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung: Im Flächennutzungsplan (FNP) von Würselen mit Rechtskraft vom 27.10.2012 ist dieses Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt.



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

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

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

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

Art der Bebauung: zweigeschossiges, beidseitig teilweise angebautes, teilunterkellertes, Einfamilien-Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und einem dreigeschossigen, teilunterkellerten Anbau mit leicht geneigtem Pultdach sowie einem Wintergarten

Nutzung: Das Gebäude ist als Einfamilien-Wohnhaus vermietet.

Baujahr: Vorderhaus unbekannt, vermutlich um 1860,
Anbau unbekannt, vermutlich 1920er Jahre,
Wintergarten unbekannt

Modernisierungen: Fenster überwiegend vermutlich ca. 1980er Jahre erneuert
Bad und WC im Erdgeschoss vermutlich ca. 2000er Jahre erneuert,
Bodenbeläge teilweise vermutlich ca. 2000er Jahre erneuert
Gastherme vermutlich ca. 2012 erneuert,

Bad und WC im Obergeschoss vermutlich ca. 2017 erneuert,
straßenseitige Fassade mit Wärmedämmverbundsystem versehen,
Zeitpunkt unbekannt

Raumaufteilung:
Kellergeschoss: Kellerflur, ein Kellerraum
Erdgeschoss: Flur, drei Zimmer, Wirtschaftsraum mit Heiztherme, WC, Dusche
1. Obergeschoss: Flur, drei Zimmer, Küche, WC, Bad
DG / 2. OG: Speicherraum, zwei Zimmer

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht: Die Bauakte wurde am 05.10.2023 von der Stadt Würselen zur Verfügung gestellt. Sie enthält folgende Vorgänge:

- Bauschein Nr. 1855/71 vom 08.12.1971 zum Anbau eines Badezimmers.
- Ordnungsverfügung vom 11.12.1980 zum Abbruch eines an der hinteren Grundstücksgrenze errichteten Gebäudes.
- Die ursprüngliche Bauakte zur Errichtung des Wohnhauses war nicht auffindbar. Da das Wohnhaus einschließlich Anbau im Bauantrag zum Anbau eines Badezimmers im Obergeschoss dargestellt ist, wird unterstellt, dass diesbezüglich formelle und materielle Legalität besteht. Der angebaute Wintergarten wurde vermutlich ohne Baugenehmigung errichtet.

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und
Kellersohle: Ziegelmauerwerk angenommen

Außenwände / Fassaden: Ziegelmauerwerk, teilweise verputzt und gestrichen, Vorderhaus
straßenseitig mit Wärmedämmverbundsystem versehen, rechte Giebelwand,
Bad-Anbau im Obergeschoss sowie Giebel- und Nachbarwand des Anbaus
ab 1. OG mit Faserzementplatten bekleidet

Hauseingangstür: Holzrahmentür mit mattierter Einfachverglasung und integriertem
Briefeinwurfschlitz, eine Klingelstelle, Außenbeleuchtung, Eingangsstufe
gefließt

Geschossdecken: über Kellergeschoss Ziegelgewölbe im Vorderhaus, Betondecke im
Anbaubereich,
in den Obergeschossen vermutlich Holzbalkendecken

Deckenuntersichten: Kellergeschoss gestrichen,
ansonsten überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen mit Paneelen
oder Gipskartonplatten bekleidet, teilweise Einbaustrahler

Geschosstreppen:	Holzleitertreppe zum Kellergeschoss (nicht begehbar), Holztreppe mit Laminatbelag in den Obergeschossen
Dachform:	Vorderhaus mit traufständigem Satteldach, Zwerchgiebel mit Zugang vom Treppenhaus zum Speicher, Anbau mit leicht geneigtem Pultdach
Dachkonstruktion:	Vorderhaus mit vollkantigem Holzdachstuhl, unterseitig mit Pliesterlatten bekleidet und verputzt, Anbau nicht einsehbar, vollkantiger Holzdachstuhl angenommen
Dacheindeckung:	Vorderhaus mit Tondachziegeln eingedeckt, Anbau nicht einsehbar, vermutlich mit Bitumendachpappe abgedichtet, Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Ziegelboden EG/1. OG/2. OG: Fliesen-, Laminat-, PVC-, Teppichbelag
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: gestrichen, EG/1. OG/2. OG: tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen oder gefliest
Innentüren:	Kellergeschoss: keine EG/1. OG/2. OG: überwiegend lackierte Türblätter mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kellergeschoss: keine EG/1. OG/2. OG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, straßenseitig im EG mit Rollläden, Holzfenster mit Einfachverglasung und Ausgangstür in Kunststoff mit Isolierverglasung zum Wintergarten, Glassteinfeld im Treppenhaus
Sanitäre Ausstattung:	Erdgeschoss: ein WC mit Handwaschbecken, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände ca. türhoch gefliest, ein Duschbad mit Duschwanne, Fliesenboden, Wände ca. raumhoch gefliest 1. OG: ein WC mit wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Türdurchgang zum Bad mit Badewanne, Waschtisch, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Heizung:	Gastherme, Fabrikat Wolf, Baujahr unbekannt, vermutlich ca. 2012, Stahlheizkörper mit Thermostatventil, im Bad (1. OG) Handtuchtrockner

Warmwasserbereitung:	dezentral, elektrisch betriebener Warmwasserspeicher oder Elektrodurchlauferhitzer über den Standspeicher der Heizungsanlage
Elektroinstallation:	einfacher Standard
Wintergarten:	Boden gefliest, Überdachung aus Einfachdrahtverglasung auf Stahlunterkonstruktion, zum Garten feststehende Einfach-Verglasung, Ausgangstür in Kunststoff mit Isolierverglasung, unbeheizt
Zubehör:	nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Gas-, Wasseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Einfriedungen:	Mauern, Maschendrahtzaun
Zugang:	mit Betongehwegplatten befestigt
Gartenschuppen:	an den Anbau angebauter einfacher Schuppen mit Fachwerkwänden, Holztür, Betonboden, Dach in Holzkonstruktion mit Bitumendachpappe abgedichtet
Garten:	hinter dem Wintergarten mit Betongehwegplatten befestigte Terrassenfläche, überwiegend Rasenfläche mit Beeten in den Randbereichen, Strauchbestand, mit Ziegeln oder Gehwegplatten befestigte Wege, hinterer Gartenbereich als Hühnergehege genutzt, Ruine (Abbruchverfügung) an der hinteren Grundstücksgrenze als Hühnerstall genutzt

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich in sanierungsbedürftigem Unterhaltungszustand.

Die Außenanlagen befinden sich in leicht vernachlässigtem Zustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Fassadenflächen teilweise verschmutzt
- vereinzelt Rissbildung in der Fassade des Anbaus
- Feuchtigkeitsschäden im Keller
- Kellertreppe marode und nicht begehbar
- Bodenbeläge teilweise stark abgenutzt

- stellenweise löst sich die Tapete von der Wand
- gemäß Angabe aufsteigende Feuchtigkeit im nicht unterkellerten Bereich des Anbaus
- Schimmelschaden an der Decke im Außenwandbereich des Bads, 1. OG
- Farbabplatzungen an der Decke im Bad 1. OG
- behobener, aber nicht renovierter Wasserschaden an der Decke im 1. OG des Anbaus
- Boden im Anbau 2. OG leicht uneben mit Beschädigung
- Das Dach des Vorderhauses ist sanierungsbedürftig, es gibt Feuchtigkeitsschäden, die Dachfläche hängt durch.
- Im Vorderhaus fehlt die gemäß GEG vorgeschriebene Dämmung der obersten Geschossdecke über beheizten Räumen.
- Das Dach des Wintergartens ist stellenweise undicht.
- Farbabplatzungen an der Stahlunterkonstruktion des Wintergartens
- Unratansammlungen im Keller- und Dachgeschoss, im Keller befinden sich darüber hinaus zwei alte Stahlöltanks

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.

Der Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie des Instandhaltungszustaus 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 Werteeinfluss sogenannter indisponibler Maßnahmen, die aus rechtlichen oder wirtschaftlichen Gründen unverzüglich durchzuführen sind, als auch der Werteeinfluss 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 unter der Voraussetzung der Instandsetzung mit Einschränkungen gut als Einfamilien-Wohnhaus nutzbar. Nachteilig ist die Grundrisskonzeption mit mehreren Durchgangszimmern sowie die unterschiedlichen Höhenlagen zwischen Vorderhaus und Anbau, die mit einzelnen Stufen überbrückt werden. Auch der fehlende Stellplatz und die Lage an einer stark befahrenen Durchgangsstraße sind nachteilig zu bewerten.

Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch mit einfachem Standard.

3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Planunterlagen und eines vereinfachten, örtlichen Aufmaßes.

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

Erdgeschoss				
Vorderhaus				
Wirtschaftsraum	3,17*4,82	=	15,28	
Zimmer vorne	3,68*3,80	=	13,98	
Dusche	0,97*1,21	=	1,17	
WC	0,83*2,73	=	2,27	
				32,70
Anbau				
Diele	3,83*2,40-0,96*2,55	=	6,74	
Zimmer I	3,65*4,36	=	15,91	
Zimmer II	3,77*2,58	=	9,73	
Wintergarten (unbeheizt)	2,50*6,50*0,5	=	8,13	
				40,51
				73,21 qm

1. Obergeschoss

Vorderhaus

Zimmer hinten	5,25*3,41	=	17,90
Zimmer vorne	5,25*3,87	=	20,32
WC	1,29*1,16	=	1,50
Bad	1,47*2,82	=	4,15

43,87

Anbau

Diele	3,93*(2,40-0,96)	=	5,66
Zimmer	3,93*4,45	=	17,49
Küche	3,93*2,86	=	11,24

34,39

78,26 qm

2. Obergeschoss

Anbau

Diele	4,04*(2,40-0,96)	=	5,82
Zimmer I	4,04*4,53	=	18,30
Zimmer II	4,08*2,87	=	11,71

35,83 qm

Wohnfläche insgesamt

187,30 qm

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Kellergeschoss	3,80*5,42	=	20,60
Erdgeschoss	5,89*(8,56+7,63)/2	=	47,68
Obergeschoss	5,89*(8,56+7,63)/2+1,51*4,50	=	54,47
Dachgeschoss	5,89*(8,56+7,63)/2	=	47,68

170,43

Anbau

Kellergeschoss	2,92*4,86	=	14,19
EG / 1. OG/ 2. OG	(11,41*4,85+2,91*0,26)*3	=	168,29

182,48

352,91 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 Einzelfalls, 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 Wertermittlungstichtag 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)

Der Bodenwert ist nach ImmoWertV § 40 Abs. 1 ImmoWertV in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichsverfahren (§§ 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 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	23199
Bodenrichtwert	330 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
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.

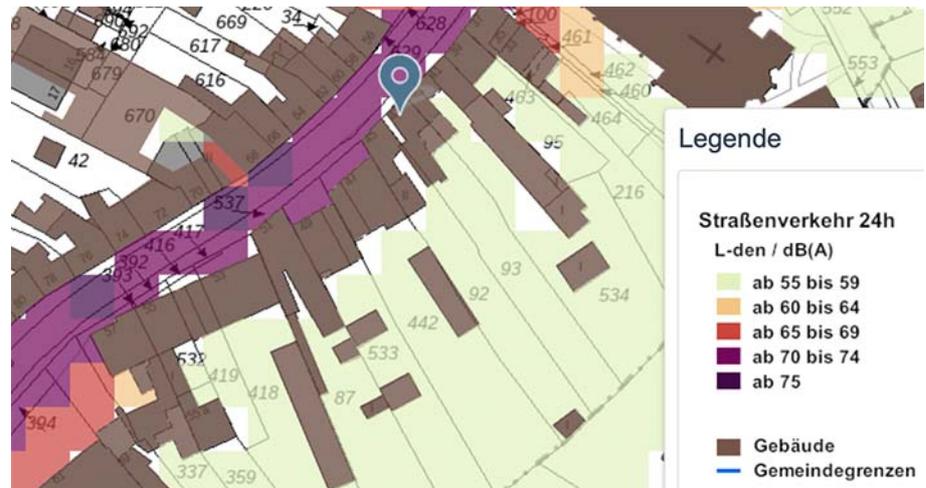
Das **Bewertungsgrundstück** hat folgende Merkmale, die teilweise von denen des Richtwertgrundstücks abweichen:

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. 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) und im hinteren Grundstücksbereich bis 59 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:

zwei- bis dreigeschossig - keine wertrelevante Abweichung

Tiefe:

ca. 82 m - Die Grundstückstiefe ist größer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses unverändert bis zu einer Tiefe von ca. 35 m, und einer Grundstückgröße von hier rd. 292 qm, angenommen wird und die darüberhinausgehende Grundstücksfläche von 430 qm als Gartenland (selbständig nutzbare Teilfläche) bewertet wird (s. Lageplan und GMB 2023, S. 43). Der Bodenwert für private

Gartenlandflächen ist im Grundstücksmarktbericht 2023 mit rd. 15% ± 13% vom Bodenrichtwert angegeben. Für das Wertermittlungsgrundstück werden aufgrund der Lage und Nutzbarkeit 15% des Bodenrichtwerts angesetzt, so dass sich für die Gartenlandfläche ein Bodenwert von 50,00 €/qm ergibt.

Größe: nicht relevant

Ausnutzung: nicht relevant

Zuschnitt: annähernd regelmäßiger Zuschnitt – keine Abweichung

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

Grundstücksgröße: 722 qm

davon rentierliches Bauland: 292 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2023:	330,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	330,00 €
Anpassung wegen Lage	*0,90
Anpassung wegen Immissionen:	<u>*0,95</u>
angepasster Bodenwert	<u>282,00 €</u>

Bodenwert:	292 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten á 282,00 €/qm 292 qm * 282,00 €/qm =	82.344,00 €
	430 qm Grundstücksfläche als Gartenland á 50,00 €/qm 430 qm * 50,00 €/qm =	<u>21.500,00 €</u>
	Bodenwert insgesamt	<u>103.844,00 €</u>

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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag 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 und unterstellten Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 26 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1969 als fiktives Baujahr.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 700,00 €/qm BGF.

Baupreisindex: Wohngebäude, D, III/2023: 178,3 (Basis 2010=100)

Regionalfaktor: 1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)

NHK, angepasst: $700,00 \text{ €} * 1,783 * 1,0 = 1.248,0,00 \text{ €/qm BGF}$

$353 \text{ qm} * 1.248,00 \text{ €/qm} = 440.544,00 \text{ €}$

zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF
enthalten sind (Wintergarten etc.), pauschal: 20.000,00 €

durchschnittliche Herstellungskosten der
baulichen Anlagen: 460.544,00 €

Alterswertminderung: linear bei normaler Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: GND 80 Jahre

Restnutzungsdauer: RND 26 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 26 / 80 = 0,33$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:
460.544,00 € * 0,33 = 151.980,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen: 151.980,00 €

zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem
Sachwertmodell des Gutachterausschusses
einschl. Hausanschlüsse 9.000,00 €

vorläufiger Sachwert der baulichen und
sonstigen Anlagen: 160.980,00 €

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert (nur Baulandanteil) 82.344,00 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen 160.980,00 €

vorläufiger Sachwert 243.324,00 €

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 243.000,00 €.

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 ein üblicher Wohnraummietvertrag, der am 10.03.2019 mit Mietbeginn am 01.04.2019 geschlossen wurde. Es wurde eine Nettokaltmiete in Höhe von 800,00 € monatlich vereinbart. Dies entspricht rd. 4,27 €/qm.

marktübliche Miete: Die marktübliche erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des aktuellen Mietspiegels der Stadt Würselen für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.05.2021 bis 30.04.2023 ermittelt. Zur Einordnung in den Mietspiegel wird das tatsächliche Baujahr zugrunde gelegt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und Heizung der Baujahresklasse bis 1960 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 3,70 bis 5,10 €/qm

angegeben. Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag von bis zu 10% möglich ist. Ein Großwohnungsabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Stellplatzes und ähnliches werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen. Verfügt ein Eigentum über keine zur Wohnung gehörende Garage/Einstellplatz ist der Mietwert angemessen zu reduzieren. Die tatsächliche Miete liegt somit im Mittelbereich der im Mietspiegel angegebenen Spanne.

Unter der Voraussetzung der Instandsetzung und unter Berücksichtigung der Objektlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße, der Gartennutzung und der Marktlage wird angenommen, dass die Miete auf 5,00 €/qm erhöht werden kann.

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: $187 \text{ qm} * 5,00 \text{ €} * 12 =$ 11.220,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten
 $1 \text{ Einheit} * 344,00 \text{ €/Einheit/Jahr} =$ - 344,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten
 Wohnhaus:
 $187 \text{ qm} * 13,50 \text{ €/qm/Jahr} =$ - 2.525,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis
 $2\% \text{ von } 11.220,00 \text{ €} =$ -224,00 €

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt: -3.093,00 €
 entspricht ca. 28 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 8.127,00 €

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung

	zurechenbaren Baulandes:	
	82.344,00 € * 0,3%	<u>- 247,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>7.880,00 €</u>
Restnutzungsdauer:	26 Jahre	

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für Einfamilienhäuser als Reihemittelhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 290 bis 459 €/qm mit einer Restnutzungsdauer von 25 bis 40 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,3% +/- 1,1 angegeben. Die aus 37 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von -1,6 bis 2,7%, der Median beträgt 0,1%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektgröße und -lage sowie der Restnutzungsdauer ist ein Liegenschaftszinssatz von 0,3% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 0,3% und RND 26 Jahre: 24,98

Ertragswert der baulichen Anlage:	7.880,00 € * 24,98 =	196.842,00 €
--------------------------------------	----------------------	--------------

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	82.344,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>196.842,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>279.186,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 279.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	243.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	279.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 15%, 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 Städtereion Aachen, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2023.

Für Einfamilienhäuser als Reihenmittelhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 290 bis 459 €/qm (ohne Stadt) Aachen) wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,40 und ein Median von 1,39 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 1,03 und 1,82.

Die 38 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 66 bis 206 qm, ø 122 qm
- Baulandflächen von 77 bis 590 qm, ø 260 qm
- tatsächliche Baujahre von 1824 bis 1994, ø 1942
- Restnutzungsdauern von 12 bis 52 Jahren, ø 32 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 60.000 bis 354.000 €, ø 205.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 243.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,38.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektqualität und -lage sowie der bestehenden Vermietung ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,15 angemessen.

vorläufiger Sachwert	243.324,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,15	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	279.823,00 €

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 potentieller Käufer zumindest das marode Dach erneuern würde und eine Wertminderung für zukünftig notwendige Anpassungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) anbringen wird. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in

Höhe von 40.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 215 € je Quadratmeter Wohnfläche.

10.2 Legalisierungsrisiko Wintergarten

Zur Berücksichtigung der vermutlich fehlenden Baugenehmigung für den Wintergarten sowie des damit verbundenen Legalisierungsrisikos, wird - vorbehaltlich der Genehmigungsfähigkeit, die nur im Wege einer Bauvoranfrage geklärt werden kann- eine pauschale Wertminderung in Höhe von 5.0000 € sachverständig geschätzt.

10.3 selbständig nutzbare Teilfläche (Gartenland)

Der Bodenwert der Gartenlandfläche in Höhe von 21.500,00 € als selbständig nutzbare Teilfläche ist wertsteigernd zu berücksichtigen.

10.4 Überbau

Die hier angenommenen Überbau-Verhältnisse wurden auf der Grundlage des Katasterplans sowie des amtlichen Luftbildes aus dem Geoportal der Städteregion ermittelt. Die genaue Lage und die genauen Flächenmaße der Überbauten können jedoch nur durch einen ö. b. u. v. Vermesser festgestellt werden.

10.4.1 Überbau zulasten des Bewertungsgrundstücks

Der auf dem Grundstück Hauptstraße 41 errichtete Anbau überbaut das hier zu bewertende Grundstück gemäß Luftbild um rd. 5 qm.

Von einem Überbau spricht man, wenn ein Bauwerk zu einem Teil auf dem benachbarten Grundstück errichtet wurde.

Es werden drei Formen des Überbaus unterschieden:

- a) der rechtmäßige Überbau mit Einverständnis des Nachbarn,
- b) der unbeabsichtigte (und entschuldigte) Überbau (ohne Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit) und
- c) der unentschuldigte Überbau aufgrund von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

Der Überbau gehört zu den privatrechtlichen Beschränkungen des Grundeigentums und ist in den §§ 912 bis 916 BGB geregelt:

„§ 912 BGB Überbau; Duldungspflicht

(1) Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe

Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden, es sei denn, dass er vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat.

(2) Der Nachbar ist durch eine Geldrente zu entschädigen. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend.

§ 913 BGB Zahlung der Überbaurente

(1) Die Rente für den Überbau ist dem jeweiligen Eigentümer des Nachbargrundstücks von dem jeweiligen Eigentümer des anderen Grundstücks zu entrichten.

(2) Die Rente ist jährlich im Voraus zu entrichten.“

Es wird angenommen, dass es sich hier um einen unbeabsichtigten Überbau handelt, der gemäß Rechtsprechung zu dulden ist und durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen ist. Gemäß § 912 Abs. 2 ist für die Höhe der Rente der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

Es ist unbekannt, wann der Überbau erfolgte, es wird jedoch angenommen, dass dies bereits vor 1960 erfolgte. Der historische Bodenrichtwert zu diesem Zeitpunkt betrug ca. 15,00 DM/qm = 7,67 €/qm.

Es wird angenommen, dass der Überbau **auf Dauer** bestehen bleibt.

Ermittlung der Überbaurente:

- überbaute Fläche	ca. 5 qm
- Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* ca. 7,67 €/qm</u>
- Bodenwert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus:	rd. 38,00 €
- angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* 3%</u>
- Überbaurente, jährlich vorschüssig:	<u>1,14 €/Jahr</u>

Werteinfluss der Belastung durch den Überbau bei „ewiger“ Dauer:

- wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus:	
überbaute Grundstücksfläche:	ca. 5 qm
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>* 282,00 €/qm</u>
Bodenwert der überbauten Grundstücksfläche:	1.410,00 €
- wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus	
Überbaurente:	1,14 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 2,5% und unendlicher Dauer (ewige Rente): 1/0,025	<u>* 40</u>
Barwert der Überbaurente:	46,00 €

Werteinfluss durch den Überbau:

- 1.410,00 € + 46,00 € =	<u>rd. - 1.400 €</u>
--------------------------	----------------------

10.4.2 Überbau zugunsten des Bewertungsgrundstücks

Der auf dem Bewertungsgrundstück errichtete Anbau überbaut das Nachbargrundstück Hauptstraße 41 gemäß Katasterplan um rd. 11 qm.

Es wird angenommen, dass es sich hier ursprünglich um einen Eigengrenzüberbau handelt, der gemäß Rechtsprechung von einem Erwerber zu dulden ist und durch eine angemessene Geldrente zu entschädigen ist. Gemäß § 912 Abs. 2 ist für die Höhe der Rente der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgebend.

Es ist unbekannt, wann der Überbau erfolgte, es wird jedoch angenommen, dass dies bereits um ca. 1920 erfolgte. Der historische Bodenrichtwert zu diesem Zeitpunkt wird auf ca. 11,00 DM/qm = 5,62 €/qm geschätzt.

Es wird angenommen, dass der Überbau **auf Dauer** bestehen bleibt.

Ermittlung der Überbaurente:

- überbaute Fläche	ca. 11 qm
- Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* ca. 5,62 €/qm</u>
- Bodenwert der überbauten Fläche zum Zeitpunkt des Überbaus:	rd. 62,00 €
- angemessene Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus:	<u>* 3%</u>
- Überbaurente, jährlich vorschüssig:	<u>1,86 €/Jahr</u>

Werteinfluss der Belastung durch den Überbau:

- wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus:	
Überbaurente:	1,86 €/Jahr
Kapitalisierungsfaktor bei 2,5% und unendlicher Dauer (ewige Rente): 1/0,025	<u>* 40</u>
Barwert der Überbaurente:	74,00 €
- wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus:	± 0,00 €
(ist bereits im marktangepassten, vorläufigen Sachwert enthalten)	

Werteinfluss durch den Überbau:

- 74,00 € =	<u>rd. - 100,00 €</u>
-------------	-----------------------

10.5 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	279.823,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 40.000,00 €
Werteinfluss Legalisierungsaufwand etc. aus 10.2	- 5.000,00 €
Werteinfluss Gartenlandfläche aus 10.3	+ 21.500,00 €
Werteinfluss belastender Überbau aus 10.4.1	-1.400,00 €
Werteinfluss begünstigender Überbau aus 10.4.2	<u>-100,00 €</u>
Sachwert	<u>254.823,00 €</u>
	<u>rd. 255.000,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

11 Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks Hauptstraße 43 in 52146 Würselen-Broichweiden

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2023 auf

255.000,00 €

(in Worten: zweihundertfünfundfünfzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 1.365 €/qm Wohnfläche.

Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert, d. h. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 1.500 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2023 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung besonderer Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 310.000 € (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2600 €/m ²		
Gemeinde	Würselen		
Immobilienrichtwertnummer	233452		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenmittelhaus	0 %
Baujahr	1965	1890	-12 %
Wohnfläche	131-150 m ²	187 m ²	-8 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Gebäudestandard	mittel	sehr einfach - einfach	-10 %
Mietsituation	unvermietet	vermietet	-6 %
Grundstücksgröße	451-600 m ²	292 m ²	-6 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet)		1.670 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		310.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert unterschreitet den Immobilienpreis um rd. 10%. Dies ist unter Berücksichtigung der Objektart und -lage sowie der aktuellen Marktlage aus sachverständiger Sicht angemessen.

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

Aachen, den 24. Januar 2024



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

12 Anhang

12.1 Fotos



Hauptstraße in Richtung Nordosten



Hauptstraße in Richtung Südwesten



Hauptstraße 43, Ansicht von Nordwesten



Ansicht von Westen



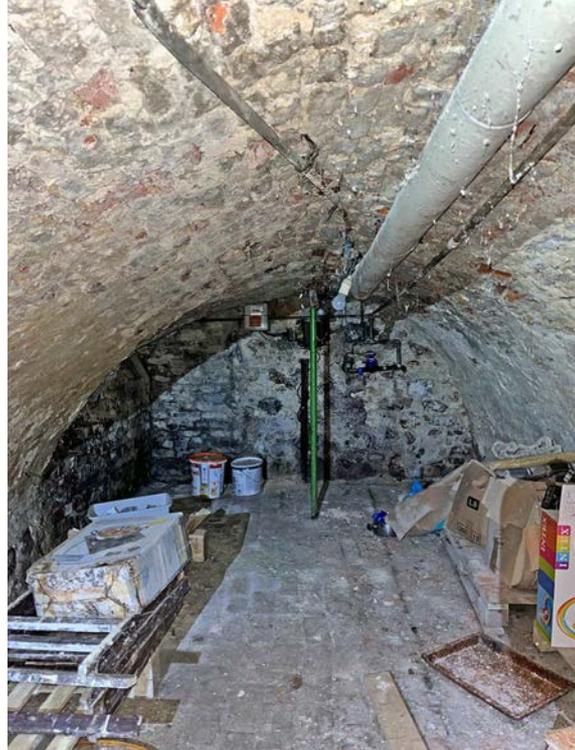
Hauseingangsbereich mit Bad im 1. OG



Hauseingangstür



Hauseingangsbereich in Richtung Hauptstraße



Gewölbekeller Vorderhaus



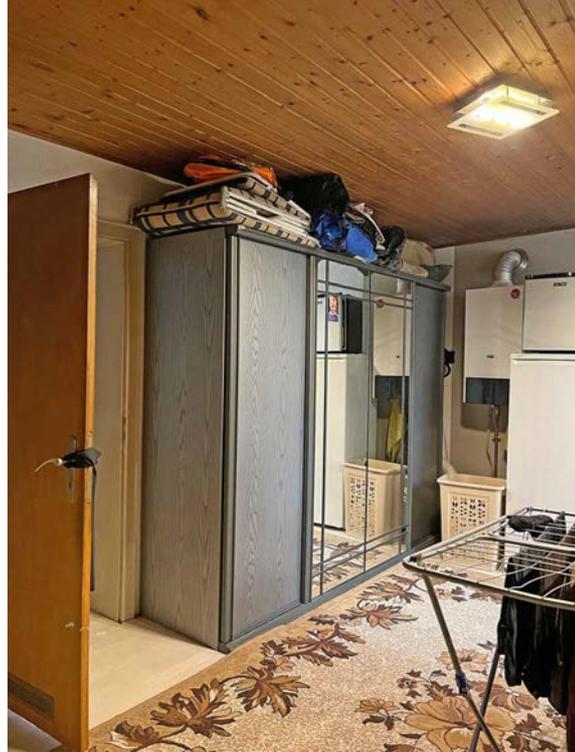
alter Stahlöltank, zu entsorgen



marode Kellertreppe



Hauseingangflur



Wirtschaftsraum mit Gastherme



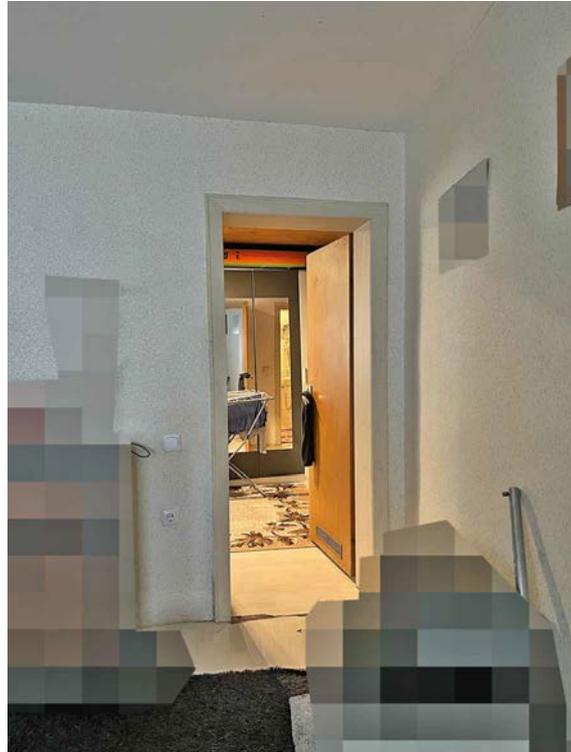
Wirtschaftsraum, Fenster zum Wintergarten



Gastherme, Fabrikat: Wolf



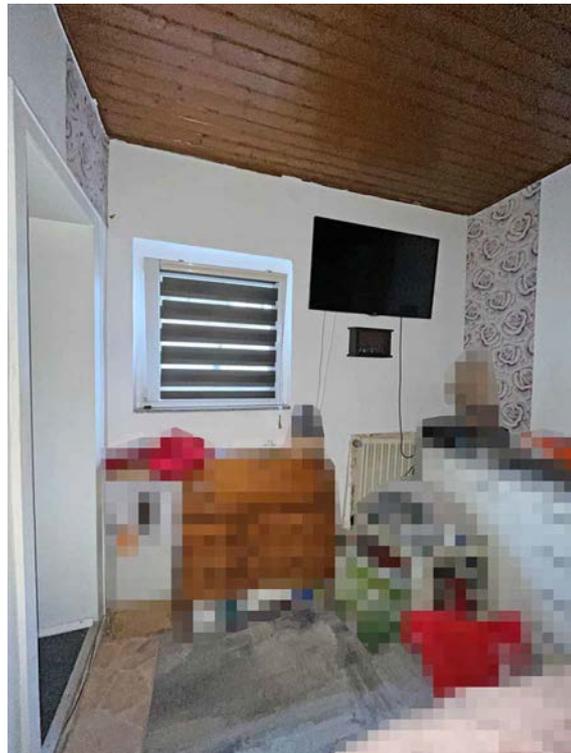
WC im Erdgeschoss



straßenseitiges Zimmer im EG, Zugang über
Wirtschaftsraum



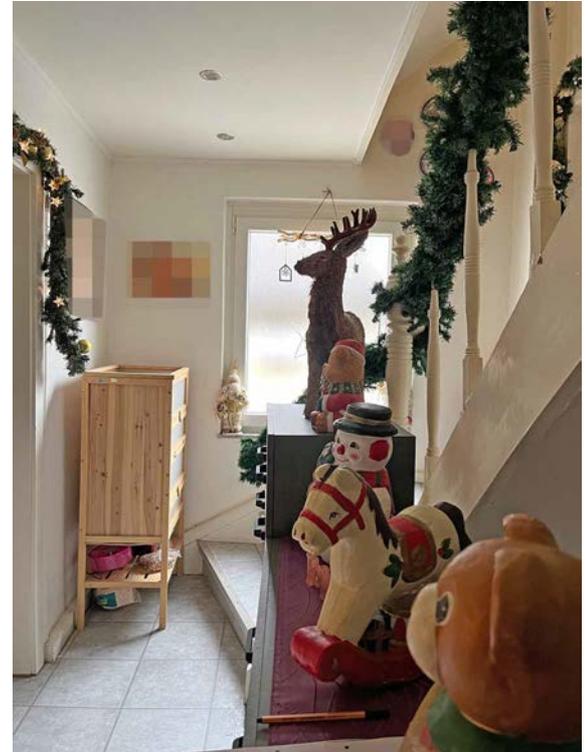
Dusche, Erdgeschoss



hinteres Zimmer im Anbau, Erdgeschoss



Treppe ins 1. OG



Flur 1. OG



WC 1. OG mit Durchgang zum Bad



Bad 1. OG



Schimmelbefall an der Decke im Bad



Zimmer im Vorderhaus, 1. OG



Flur 1. OG mit Treppe ins DG / 2. OG



Küche im Anbau, 1. OG



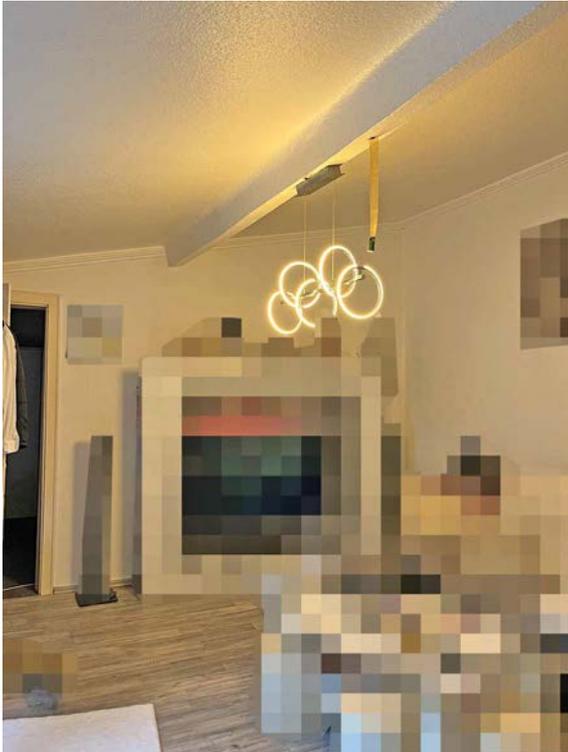
Treppe ins DG / 2. OG



Flur 2. OG mit Treppe zu den Zimmern im Anbau



Speicherraum im Vorderhaus, DG



Zimmer im Anbau, 2. OG



Fenster im Anbau, 2. OG



Ausgangstür zum Wintergarten, EG



Wintergarten



Dachfläche des Wintergartens



Hoffläche mit Ansicht Wintergarten



Ansicht von Südosten



Hoffläche, Anbau



Garten in Richtung Nordwesten



Garten in Richtung Südosten

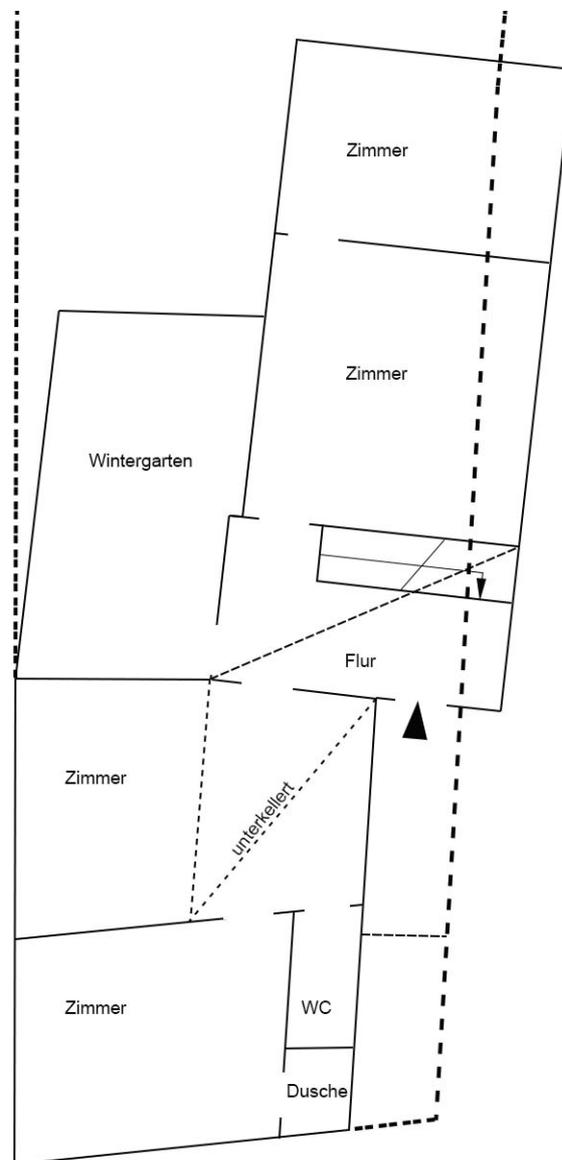


Weg zum Hühnerstall an der hinteren Grundstücksgrenze (Abbruchverfügung)

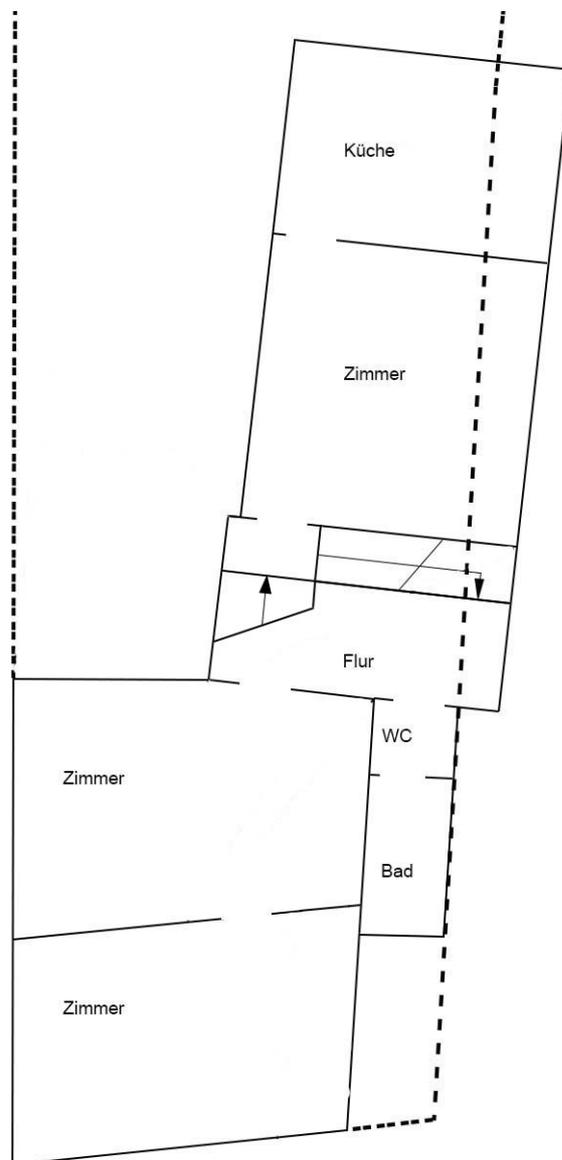


Hühnergehege

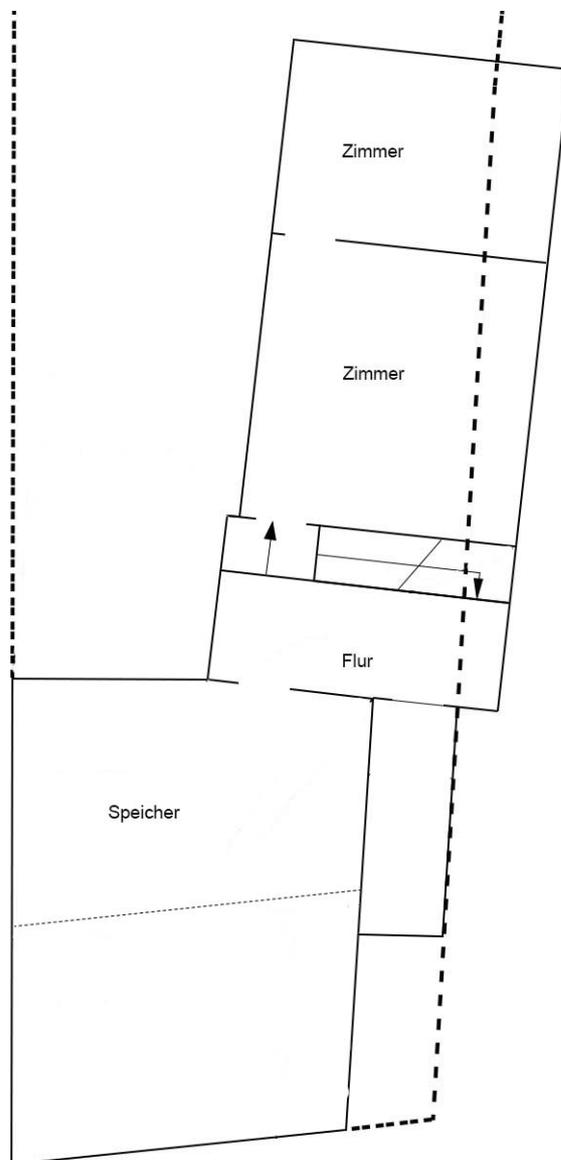
12.2 Schematische Grundrisskizzen ohne Maßstab



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss Vorderhaus, 2. Obergeschoss Anbau

12.3 Auskunft der EBV GmbH vom 13.10.2023



EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

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

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

S0 Wr Hu 43

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen

Unser Zeichen
Schm/Hu.

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-642

Telefax
(0 24 33) 444025-649

Datum
13.10.2023

Grundstück: Hauptstr. 43 in 52146 Würselen, Flur 55, Flurstück 93

Ihre Mitteilung vom 20.09.2023

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Grafen,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.09.2023 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück nach unserer Kenntnis zu keinem Zeitpunkt den Einwirkungen aus Steinkohlenabbautätigkeit unterlag.

Eine Beeinflussung hinsichtlich des von der ehemaligen Grube Sophia-Jacoba zu vertretenden Steinkohlenabbaus liegt nicht vor und kann - nach derzeitigem Kenntnisstand - auch zukünftig ausgeschlossen werden.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

i. V. Karounos *i. A. Tenbrock*

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

Telefon (0 2433) 4440-0
Telefax (0 24 33) 444025-649
info@EBV.de
bergbau@ebv.de

Geschäftsführer:
Thomas Hofmann
Marita Karounos
Christian Tenbrock

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

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

12.4 Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.10.2023

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 43 in Würselen
Gemarkung: Broichweiden, Flur: 55, Flurstück 93

Ihr Schreiben vom 20.09.2023

Az. des Gerichts: 018 K 044/23

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle, Eisen-
stein, Bleierz und Galmei verliehenen Bergwerksfeld „Königsgrube“.

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die EBV Gesellschaft mit
beschränkter 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
gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu rich-
ten.

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 04. Oktober 2023
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2023-2151
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/>



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 Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

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

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 zugrunde 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 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

**Bezirksregierung
Arnsberg**



Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413,
PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Seite 3 von 3

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Keppler