

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
Neusener Straße 57 in 52146 Würselen-Broichweiden**



Datum des Gutachtens: 14.06.2024

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 065/23

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topografie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	10
2.4.1	Grundbuch	10
2.4.2	Baulasten	10
2.4.3	Erschließungsbeiträge	10
2.4.4	Wohnungsbindung	11
2.4.5	Mietverträge	11
2.4.6	Denkmalschutz	11
2.5	Planungsrechtliche Situation	11
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	16
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	17
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	19
6	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	22

6.1	Allgemeines	22
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	22
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	23
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	23
7.1	Allgemeines	23
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	24
7.3	Vorläufiger Ertragswert	26
8	Zusammenstellung der Werte	26
9	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	26
10	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	27
10.1	Baumängel / Bauschäden	27
10.2	selbständig nutzbare Teilfläche (Gartenland)	28
10.3	Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	28
10.4	Zusammenstellung der Werte	29
11	Verkehrswert	29
12	Anhang	31
12.1	Fotos	31
12.2	Schematische Grundrisskizzen ohne Maßstab	33
12.3	Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.05.2024	38

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag:	15.04.2024
Veranlassung:	Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aufgabenstellung:	Ermittlung des Verkehrswertes
Qualitätstichtag:	15.04.2024
Tag der Ortsbesichtigung:	15.04.2024 (nur straßenseitig von außen, kein Einlass)
Teilnehmer:	die Vertreterin der betreibenden Gläubiger, die Sachverständige Frau Heike Grafen
Wertermittlungsobjekt:	Reihengrundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen, freistehenden, teilunterkellerten Einfamilien-Wohnhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss und einem nicht unterkellerten, zweigeschossigen Anbau
Objektbezogene Unterlagen:	- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 14.03.2024 - schriftliche Auskunft der Stadt Würselen zur Erschließungsbeitragssituation vom 21.12.2023 - Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 15.04.2024 - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Würselen vom 21.12.2023 - schriftliche Auskunft der Stadt Würselen über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 10.01.2024 - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 21.12.2023 - schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 06.05.2024 - Protokoll und Fotodokumentation des Ortstermins vom 15.04.2024 - 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 derzeit geprägt durch ein sehr zurückhaltendes Marktverhalten, begründet durch die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Hier sind insbesondere 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.

- **Der Eigentümer hat auf die schriftliche Ankündigung zweier Ortstermine nicht reagiert. Das Objekt war am Tag der Ortsbesichtigung nicht zugänglich. Auftragsgemäß erfolgt die vorliegende Bewertung ohne Innenbesichtigung. Ein entsprechender Sicherheitsabschlag wird berücksichtigt.**

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. 2345)
- Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.11.2020

wesentliche verwendete
Literatur:

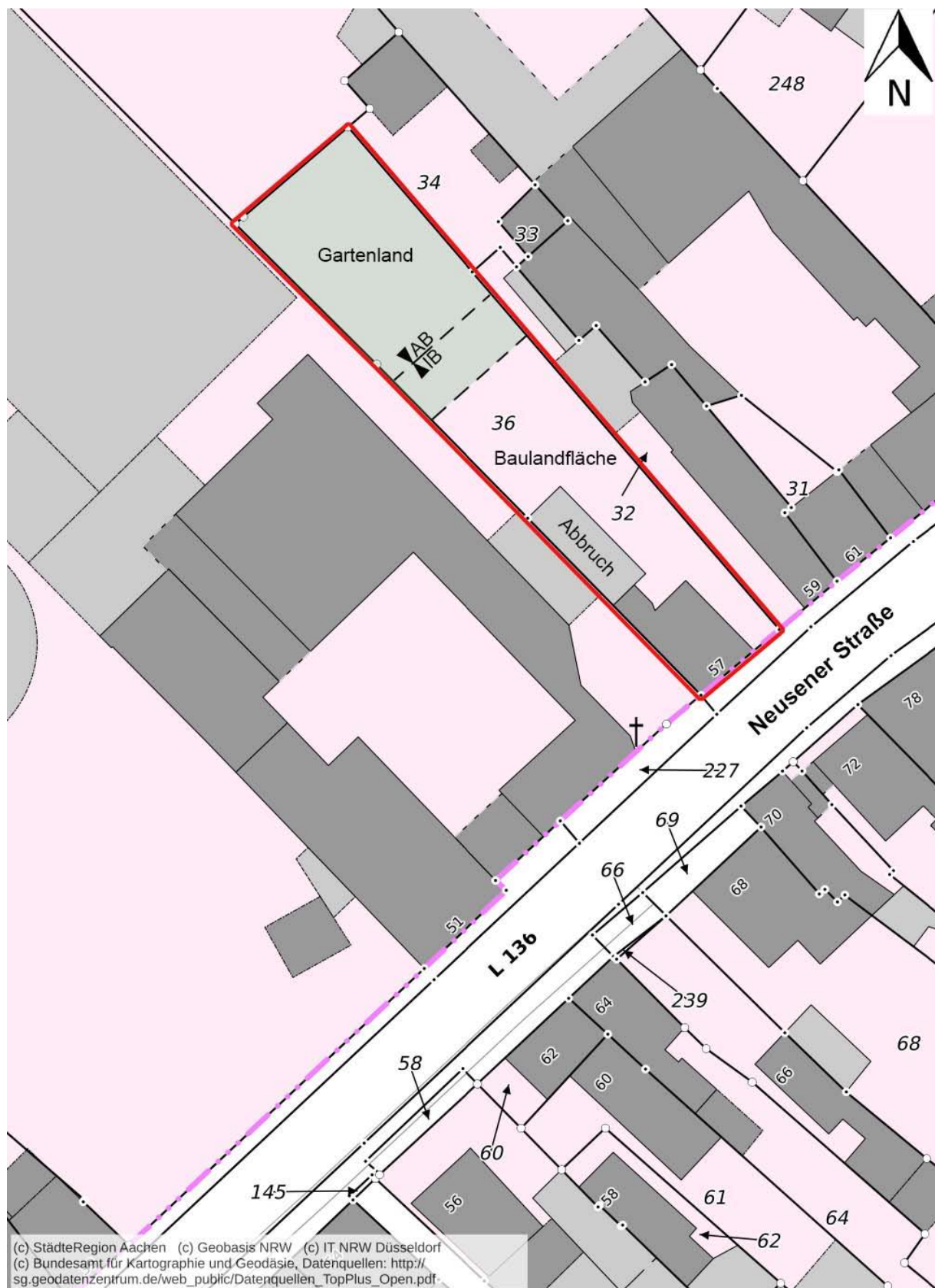
- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014
- Simon, Thore; Gilich, Tobias: Wertermittlung von Grundstücken. Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung. 6. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2012
- Kröll, Ralf; Hausmann, Andrea: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 4. Auflage Köln: Wolters Kluwer, 2011
- GUG Sachverständigenkalender. München: Wolters Kluwer, 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.



2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

- Makrolage:** Das zu bewertende Grundstück liegt im dörflich geprägten Linden-Neusen, einem Ortsteil nordöstlich 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 Grundstück wird im Südosten von der Neusener Straße 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. Das Gebiet ist als Mischgebiet mit teils geschlossener, teils offener Bauweise zu bezeichnen.
- Im Nordosten und Südwesten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke. Im Nordwesten schließt sich eine Gartenfläche an. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zwei-, teilweise dreigeschossige Wohnhäuser sowie zum Teil noch bewirtschaftete landwirtschaftliche Hofstellen.
- Die auf dem im Südwesten angrenzenden Grundstück vorhandene Bebauung steht teilweise unter Denkmalschutz.
- In westlicher Richtung befindet sich in ca. 150 m Entfernung das „Kronenbrot-Areal“, auf dem nach Abbruch der Gewerbegebäude der 2019 in Insolvenz gegangenen Großbäckerei Kronenbrot ein neues Wohngebiet mit einer Mischung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern entstehen soll.
- Verkehrslage:** Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) mit direkter Busverbindung nach Aachen befinden sich in unmittelbarer Nähe an der Neusener Straße. Der Regional-Bahnhof St. Jöris (Eschweiler) ist ca. 1,4 km entfernt, Der Bahnhof Eschweiler mit überörtlicher Anbindung ist ca. 7 km entfernt. Die Autobahnauffahrt Broichweiden auf die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien mit Anschluss an die A 4 in Richtung Köln bzw. in Richtung Niederlande befindet sich in ca. 2,3 km Entfernung.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich in Linden-Neusen nur in sehr eingeschränktem Umfang, geringfügige Einkaufsmöglichkeiten sind in ca. 2 km Entfernung in Broichweiden, darüber hinaus in ca. 5 km Entfernung im Zentrum von Würselen gegeben. Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 10 km Entfernung gegeben.
- Bildungseinrichtungen:** In Linden-Neusen sind eine Kindertagesstätte, eine Grundschule sowie ein Gymnasium fußläufig erreichbar, verschiedene weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis von ca. 5 km in Würselen oder Alsdorf. Im Zuge

	der Neubepanung des Kronenbrot-Areals ist eine weitere Kindertagesstätte geplant.
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 überwiegend um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topografie

Straßenfrontlänge an der Neusener Straße ca. 9,30 m,
Grundstückstiefe ca. 60 m,
annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt, weitgehend ebenes Gelände,
der Garten ist nach Nordwesten orientiert

2.3 Bodenbeschaffenheit

Altlasten:	Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 21.12.2023 kein Verdacht auf Altlasten.
Bergbau:	Das Grundstück befindet sich 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. 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 straßenseitig eine räumlich begrenzte Überflutungsgefahr 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 524
Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 7: Gemarkung Broichweiden, Flur 25, Flurstück 36, Gebäude- und Freifläche, Neusener Straße 57, groß 686 qm
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1-5: <i>gelöscht</i> lfd. Nr. 2: <i>Zwangsversteigerungsvermerk – hier nicht zu berücksichtigen -</i>
Abteilung III:	alle Eintragungen gelöscht

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Würselen bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.12.2023 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Würselen vom 21.12.2023 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 10.01.2024 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Es wurde kein Mietvertrag vorgelegt. Es wird angenommen, dass kein Mietvertrag besteht.

2.4.6 Denkmalschutz

Das Grundstück ist nicht in die Denkmalliste der Stadt Würselen eingetragen. Das Grundstück befindet sich jedoch in engerer Umgebung eines Baudenkmals auf dem linken Nachbargrundstück Neusener Straße 51. Insofern bedarf es gemäß § 9, Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW einer entsprechenden Erlaubnis, wenn die Bebauung auf dem zu bewertenden Grundstück verändert oder beseitigt werden soll.

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.staedtereion-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. Ab einer Tiefe von ca. 40 m liegt das Grundstück gemäß Innenbereichssatzung für Linden-Neusen mit Rechtskraft vom 26.07.1996 im Außenbereich (s. u.), für den §35 BauGB 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 straßenseitigen Ortsbesichtigung von außen und den vorliegenden Unterlagen.

Art der Bebauung:	zweigeschossiges, freistehendes*, teilunterkellertes, Einfamilien-Wohnhaus mit vermutlich ausgebautem Dachgeschoss und einem zweigeschossigen, nicht unterkellerten Anbau mit leicht geneigtem Pultdach; gemäß Luftbild und den vorliegenden Unterlagen befinden sich möglicherweise noch abbruchreife Gebäudeteile auf dem Grundstück <i>*Hinweis: Das Gebäude ist zwar freistehend, wurde aber linksseitig grenzständig errichtet, insofern wird es als Doppelhaushälfte bzw. Reihenendhaus eingeordnet</i>
Nutzung:	Das Gebäude steht leer.
Baujahr:	vermutlich um 1905

Modernisierungen:	Fenster vermutlich ca. 1980er Jahre erneuert
Raumaufteilung (angenommen):	
Kellergeschoss:	Kellerflur, ein Kellerraum
Erdgeschoss:	Flur, vier Zimmer,
1. Obergeschoss:	Flur, vier Zimmer,
DG:	Flur, zwei Zimmer (vermutlich kein genehmigter Wohnraum) Es wird angenommen, dass das Objekt über mindestens ein Bad verfügt.

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die Bauakte wurde am 05.10.2023 von der Stadt Würselen zur Verfügung gestellt. Sie enthält u. a. folgende Vorgänge: - Bauschein 649/67 vom 15.06.1967 zur Überbauung der Tordurchfahrt (Schaffung von zwei Räumen) und Verklinkerung der Vorderfront (nicht ausgeführt) - Nachtragsbauantrag vom 01.12.1980 zum Einbau einer Gaube auf dem an das Vorderhaus angebauten, grenzständigen Stall (Länge ca. 11,20 m) (Nachtragsgenehmigung erfolgte nicht, da Antragsteller verstorben; Stallgebäude wurde, soweit aus dem aktuellen Luftbild und älteren Fotos in der Bauakte ersichtlich, zumindest teilweise abgebrochen) - Baugenehmigung vom 27.07.2000 für einen ca. 13,80 m langen, grenzständigen Anbau eines Zweifamilienhauses an das vorhandene Wohnhaus, die jedoch durch ein Gerichtsurteil des OVG NRW vom 02.03.2006 aufgehoben wurde. Daher ist auch die in diesem Zusammenhang erteilte Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.11.2000 hinfällig. Die ursprüngliche Baugenehmigung ist nicht vorhanden. Es wird unterstellt, dass das bestehende Vorderhaus einschließlich des ca. 3,00 m langen Anbaus mit Ausnahme des Dachgeschossausbaus, für den in der Bauakte keine Genehmigung vorhanden ist, formell und materiell legal ist.
-------------------	--

3.3 Baubeschreibung

Fundamente / Kellersohle:	Ziegelmauerwerk angenommen
Außenwände / Fassaden:	Ziegelmauerwerk, linke Giebelwand und vermutlich Rückfassade mit Faserzementplatten bekleidet
Hauseingangstür:	vermutlich Aluminiumtür mit Einfachverglasung, Eingangsstufen in Beton
Geschossdecken:	über Kellergeschoss vermutlich Ziegelgewölbe oder Kappendecke, in den Obergeschossen vermutlich Holzbalkendecken

Deckenuntersichten:	Kellergeschoss vermutlich gestrichen, ansonsten vermutlich überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen oder mit Paneelen bekleidet
Geschosstreppen:	Holztreppe aus dem ursprünglichen Baujahr angenommen
Dachform:	traufständiges Satteldach mit rückwärtiger Gaube, Anbau mit leicht geneigtem Pultdach
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl angenommen
Dacheindeckung:	Tondachziegel angenommen, Dachränder und Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	außenliegende Entwässerung in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrichboden angenommen EG/OG/DG: einfache Bodenbeläge angenommen
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: gestrichen EG/OG/DG: tapeziert und gestrichen, verputzt und gestrichen oder gefliest
Innentüren:	unbekannt, baujahrestypische Holztüren angenommen
Fenster:	Kellergeschoss: verzinkte Stahlkellerfenster mit Gitterflügel und Einfachverglasung EG/OG/DG: Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, im EG straßenseitig mit Rollladen, zusätzlich straßenseitig eine Dachflächenfenster
Sanitäre Ausstattung:	unbekannt; es wird angenommen, dass das Objekt über mindestens ein einfaches Bad verfügt
Heizung:	unbekannt, Gaszentralheizung angenommen
Warmwasserbereitung:	unbekannt, dezentrale Versorgung angenommen
Elektroinstallation:	einfacher Standard angenommen
Zubehör:	vermutlich nicht vorhanden

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Gas-, Wasseranschluss angenommen
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Einfriedungen:	Mauern, Maschendrahtzaun angenommen
Zugang:	straßenseitig Stahltor, Eingangstür in rechter Giebelwand
Garten:	stark verwildert mit Baumbestand

3.5 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich -soweit von außen zu beurteilen- in stark vernachlässigtem, sanierungsbedürftigem Unterhaltungszustand. Die Außenanlagen befinden sich in stark vernachlässigtem Zustand und sind verwildert.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden von außen festgestellt:

- Rissbildung im Sockelbereich
- Rissbildung und Ausbrüche im Ziegelmauerwerk des rechten Giebels
- Eternitbekleidung der Kamine schadhaft
- schadhaftes Abflussrohr auf der rechten Giebelfläche
- Entrümpelungsbedarf auf dem Grundstück und im Gebäude

Die Bauart des Wohngebäudes ist baujahrestypisch. Es wird unterstellt, dass nur geringfügige Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt wurden. 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 davon auszugehen, dass die als 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 unter der Voraussetzung der Instandsetzung und Sanierung gut als Einfamilien-Wohnhaus nutzbar.

Es wird angenommen, dass die Ausstattung überwiegend baujahrestypisch mit einfachem Standard ist.

Ob eine weitere (Wohn-)Bebauung auf dem Grundstück möglich ist, ist nur durch eine Bauvoranfrage rechtssicher zu klären. Nach dem Urteil des OVG NRW vom 02.03.2006 war eine grenzständige Bebauung nicht zulässig. Bei Einhaltung beidseitiger Abstandsflächen von je 3 m verbliebe bei einer Grundstücksbreite von ca. 10-11 m nur eine bebaubare Breite von 4-5 m, was unwirtschaftlich wäre. Zudem würde die Stadt Würselen im Falle eines Bauantrages für das verwilderte und mit Bäumen bestandene Grundstück ein Artenschutzgutachten fordern. Außerdem ist die Baumschutzsatzung zu beachten. Weiterhin ergeben sich durch die unmittelbare Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb planungsrechtliche Spannungen, die die Genehmigung zusätzlicher Wohnbebauung erschweren.

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	$1,90 \cdot 3,98 - 0,95 \cdot 2,80$	=	4,90	
Zimmer vorne links	$1,75 \cdot 3,46$	=	6,06	
Zimmer vorne rechts	$3,64 \cdot 3,46$	=	12,59	
Zimmer hinten	$3,98 \cdot 3,30$	=	13,13	
Anbau	$3,07 \cdot 2,00 - 0,29 \cdot 0,615/2$	=	6,05	
				<u>42,73 qm</u>
Obergeschoss				
Flur	$1,90 \cdot 1,30 + 0,95 \cdot 0,50$	=	2,95	
Zimmer vorne links	$3,45 \cdot 3,66$	=	12,63	
Zimmer vorne rechts	$1,96 \cdot 3,66$	=	7,17	
Zimmer hinten	$3,98 \cdot 3,30$	=	13,13	
Anbau	$3,07 \cdot 2,00 - 0,29 \cdot 0,615/2$	=	6,05	
				<u>41,93 qm</u>
Dachgeschoss				
	- vermutlich nicht als Wohnfläche genehmigt -			
Flur	$1,90 \cdot 1,30 + 0,95 \cdot 0,50$	=	2,95	
Zimmer vorne	$5,56 \cdot 3,66 - 5,56 \cdot 0,5$	=	17,57	
Zimmer hinten	$3,98 \cdot 3,30 - ((3,30 - 2,25) \cdot 0,50)$	=	12,61	
				<u>33,13 qm</u>
Wohn- / Nutzfläche				<u>117,79 qm</u>

3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Kellergeschoss	$6,29 \cdot (8,80 + 8,44) / 2 - 4,50 \cdot 3,50$	=	38,47	
Erdgeschoss	$6,29 \cdot (8,80 + 8,44) / 2 + 3,41 \cdot 2,58 - 0,29 \cdot 0,615/2$	=	62,93	
Obergeschoss	$6,29 \cdot (8,80 + 8,44) / 2 + 3,41 \cdot 2,58 - 0,29 \cdot 0,615/2$	=	62,93	
Dachgeschoss	$6,29 \cdot (8,80 + 8,44) / 2$	=	54,22	
				<u>218,55 qm</u>

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

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

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

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

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

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)

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 LindenNeusen 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 280,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Würselen
Postleitzahl	52146
Gemarkungsname	Broichweiden
Gemarkungsnummer	4253
Ortsteil	Linden - Neusen
Bodenrichtwertnummer	24521
Bodenrichtwert	280 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Fläche	525 m²
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	280 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Linden - Neusen
Freies Feld	903

Richtwertdetails aus www.boris.nrw.de

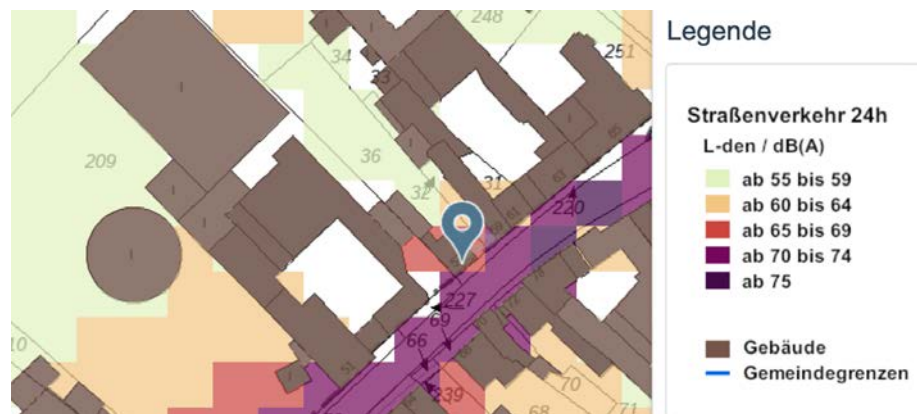
Bodenrichtwerte (BRW) sind stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

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 Bodenrichtwertzone unmittelbar an der stark befahrenen Neusener Straße.

Immissionen: Die Schallimmission beträgt gemäß der Lärmkarte (s. u.), herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, auf der Straßenseite 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 7% gemindert (s. u.).



Ausschnitt Lärmkarte, Quelle: <https://www.umgebungs-laerm-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 – überwiegend keine Abweichung, ab 40 m Tiefe planungsrechtlicher Außenbereich

Beitragszustand: erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung

Nutzungsart: Wohnbaufläche - keine Abweichung

Bauweise: offen - keine wertrelevante Abweichung

Geschosszahl: zweigeschossig - keine Abweichung

Tiefe: ca. 60 m - Die Grundstückstiefe ist größer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses in ländlich geprägten Lagen unverändert bis zu einer Tiefe von ca. 35 m und einer Grundstücksgröße von hier rd. 366 qm angenommen wird und die darüberhinausgehende Grundstücksfläche von rd. 320 qm als Gartenland (selbständig nutzbare Teilfläche) bewertet wird (s. Lageplan und GMB 2024, S. 44). Der Bodenwert für private Gartenlandflächen ist im Grundstücksmarktbericht 2024 mit rd. 20% ± 15% vom Bodenrichtwert angegeben. Für das Wertermittlungsgrundstück werden aufgrund der Lage und Nutzbarkeit 20% des Bodenrichtwerts angesetzt, so dass sich für die Gartenlandfläche ein Bodenwert von 56,00 €/qm ergibt.

Größe: hier nicht relevant

Ausnutzung: hier nicht relevant

Zuschnitt: annähernd regelmäßiger Zuschnitt – keine Abweichung

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

Grundstücksgröße: 686 qm

davon rentierliches Bauland: 366 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2024:	280,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	280,00 €
Anpassung wegen Immissionen:	<u>*0,93</u>
angepasster Bodenwert	<u>260,00 €</u>

Bodenwert:	366 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten á 260,00 €/qm 366 qm * 260,00 €/qm =	95.160,00 €
	320 qm Grundstücksfläche als Gartenland á 56,00 €/qm 320 qm * 56,00 €/qm =	<u>17.920,00 €</u>
	Bodenwert insgesamt	<u>113.080,00 €</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 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 dem tatsächlichen Baujahr sowie den unterstellten, geringfügigen Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 18 Jahren angenommen. Es ergibt sich somit 1962 als fiktives Baujahr.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 724,00 €/qm BGF.

Baupreisindex: Wohngebäude, D, I/2024: 181,3 (Basis 2010=100)

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

NHK, angepasst: $724,00 \text{ €} \cdot 1,813 \cdot 1,0 = 1.313,0,00 \text{ €/qm BGF}$

$219 \text{ qm} \cdot 1.313,00 \text{ €/qm} = 287.547,00 \text{ €}$

zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF
enthalten sind pauschal: 2.000,00 €

durchschnittliche Herstellungskosten der
baulichen Anlagen: 289.547,00 €

Alterswertminderung: linear bei normaler Instandhaltung

Gesamtnutzungsdauer: GND 80 Jahre

Restnutzungsdauer: RND 18 Jahre

Alterswertminderungsfaktor: $RND / GND = 18 / 80 = 0,23$

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: $289.547,00 \text{ €} * 0,23 =$	66.596,00 €
--	-------------

zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses einschl. Hausanschlüsse	<u>5.000,00 €</u>
--	-------------------

vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>71.596,00 €</u>
--	--------------------

6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert (nur Baulandanteil)	95.160,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>71.596,00 €</u>

vorläufiger Sachwert	<u>166.756,00 €</u>
----------------------	---------------------

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 167.000,00 €.

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 wird angenommen, dass kein Mietvertrag besteht. Eine tatsächliche Miete kann daher nicht angegeben werden.

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 01.02.2024 bis 31.01.2026 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 5,30 €/qm angegeben. Für vermietete Eigenheime in einer Größenordnung von 80 bis 120 qm 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 Einzelfalles sind hier zu

berücksichtigen. Die Vergütung für eine Garage bedarf einer Betrachtung im Einzelfall.

Unter der Voraussetzung der Instandsetzung und unter Berücksichtigung der Objektlage, der Ausstattung, der Wohnungsgröße, der Gartennutzung und der Marktlage wird eine Miete von 5,30 €/qm 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:	$118 \text{ qm} * 5,30 \text{ €} * 12 =$	7.505,00 €
------------------	--	------------

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

abzüglich Verwaltungskosten	
1 Einheit * 351,00 €/Einheit/Jahr =	- 351,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten	
Wohnhaus:	
$118 \text{ qm} * 13,80 \text{ €/qm/Jahr} =$	- 1.628,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis	
2% von 7.505,00 €	<u>- 150,00 €</u>

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt:	<u>- 2.129,00 €</u>
entspricht ca. 28 % des Jahresrohertrages	

Jahresreinertrag:	5.376,00 €
-------------------	------------

Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:
	$95.160,00 \text{ €} * 0,5\%$
	<u>- 476,00 €</u>

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	<u>4.900,00 €</u>
--	-------------------

Restnutzungsdauer:	18 Jahre
--------------------	----------

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 160 bis 289 €/qm mit einer Restnutzungsdauer bis 24 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,2% +/- 1,4 angegeben. Die aus 102 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von -2,0 bis 4,0%, der Median beträgt 0,0%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektgröße und -lage sowie der Restnutzungsdauer ist ein Liegenschaftszinssatz von 0,5% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 0,5% und RND 18 Jahre: 17,17

Ertragswert der baulichen Anlage:	4.900,00 € * 17,17 =	84.133,00 €
--------------------------------------	----------------------	-------------

7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	95.160,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>84.133,00 €</u>

vorläufiger Ertragswert	<u>179.293,00 €</u>
-------------------------	---------------------

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 179.000 €.

8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	167.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	179.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 7%, 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 Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 160 bis 289 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,11 und ein Median von 1,11 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,52 und 1,77.

Die 356 ausgewerteten Objekte, die in den Jahren 2022 und 2023 verkauft wurden, haben

- Wohnflächen von 61 bis 216 qm, ø 120 qm
- Baulandflächen von 113 bis 940 qm, ø 390 qm
- tatsächliche Baujahre von 1732 bis 2021, ø 1962
- Restnutzungsdauern von 12 bis 79 Jahren, ø 37 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 96.000 bis 548.000 €, ø 257.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 167.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,17.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektqualität und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,07 angemessen.

vorläufiger Sachwert	166.756,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,07	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	178.429,00 €

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

10.1 Baumängel / Bauschäden

Bei den von außen sichtbaren 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 zumindest eine Wertminderung für die vermutlich fehlende Baugenehmigung des Dachgeschossausbaus sowie zukünftig notwendige Anpassungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) anbringen wird. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 30.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 250 € je Quadratmeter Wohnfläche.

10.2 selbständig nutzbare Teilfläche (Gartenland)

Der Bodenwert der Gartenlandfläche in Höhe von 17.920,00 € als selbständig nutzbare Teilfläche ist wertsteigernd zu berücksichtigen.

10.3 Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung

Da das Grundstück und das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich waren und somit über den aktuellen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich am vorläufigen Gebäudesachwert und zwar sowohl am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigung des Ausbaus und des Rohbaus durch Baumängel / Bauschäden.

Aufgrund der Beschaffenheit des Gebäudes wird für das Verhältnis von Rohbau zu Ausbau eine Relation von 45% zu 55% unterstellt.

Der kalkulatorische Gebäudewertanteil beträgt entsprechend dem vorläufigen Sachwert rd. 72.000 €. Davon entfällt ein Anteil von rd. 32.000 € auf den Rohbau und ein Anteil von rd. 40.000 € auf den Ausbau.

In Unkenntnis der tatsächlichen Situation wird angenommen, dass Baumängel, Bauschäden und Restfertigstellungsbedarf sowie unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes frei geschätzte Minderung angenommen für den Wert des

- Rohbaus von ca. 25%
- Ausbaus von ca. 33%.

Somit ergibt sich:

25% * 32.000 € =	8.000,00 €
33% * 40.000 € =	<u>rd. 13.000,00 €</u>
insgesamt:	<u>rd. 21.000,00 €</u>

Zudem wird angenommen, dass sich auf dem Grundstück weitere abbruchbedürftige Gebäude befinden. Deshalb werden zusätzlich pauschale Abbruchkosten in Höhe von 5.000 € angesetzt.

Es wird ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag in Höhe von insgesamt 26.000,00 € angenommen.

10.4 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	178.429,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 30.000,00 €
Werteinfluss Gartenlandfläche aus 10.2	+ 17.920,00 €
Werteinfluss Sicherheitsabschlag aus 10.3	<u>- 26.000,00 €</u>
Sachwert	<u>140.349,00 €</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsregeln der Verkehrswert.

11 Verkehrswert

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

des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks Neusener Straße 57 in 52146 Würselen

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungstichtag 15.04.2024 auf

140.000,00 €

(in Worten: einhundertvierzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 1.190 €/qm Wohnfläche.

Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert, d. h. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 1.510 €/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. 210.000 € (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2024		
Immobilienrichtwert	2100 €/m²		
Gemeinde	Würselen		
Immobilienrichtwertnummer	243262		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Doppelhaushälfte	0 %
Baujahr	1965	1905	-12 %
Wohnfläche	131-150 m²	118 m²	4 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Gebäudestandard	mittel	sehr einfach - einfach	-10 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	251-350 m²	366 m²	3 %
Immobilienpreis pro m² für Wohn-/Nutzfläche (gerundet auf Zehner)		1.790 €/m²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		210.000 €	

Immobilienpreiskalkulator aus www.boris.nrw.de

Der marktangepasste, vorläufige Sachwert unterschreitet den Immobilienpreis um rd. 15%. 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 14. Juni 2024

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

12 Anhang

12.1 Fotos



Neusener Straße in Richtung Nordosten



Neusener Straße in Richtung Südwesten



Neusener Straße 57, Ansicht von Süden

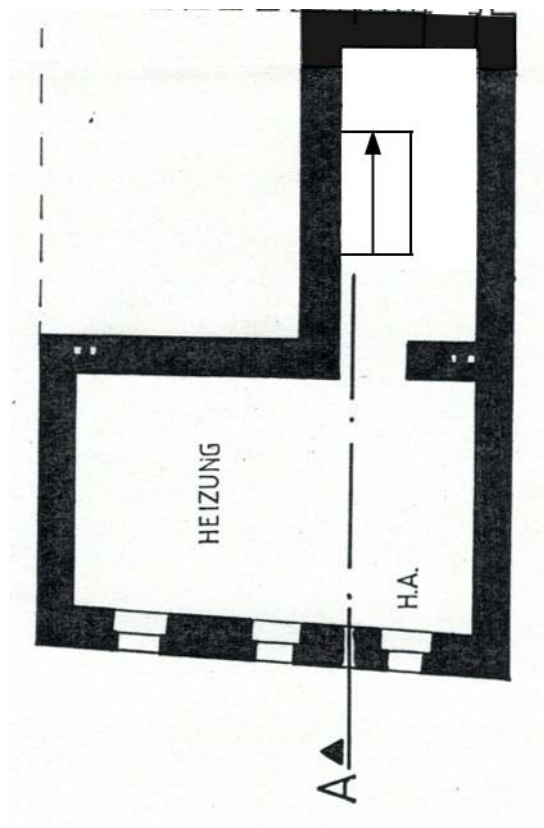


Neusener Straße 57, Ansicht von Südosten

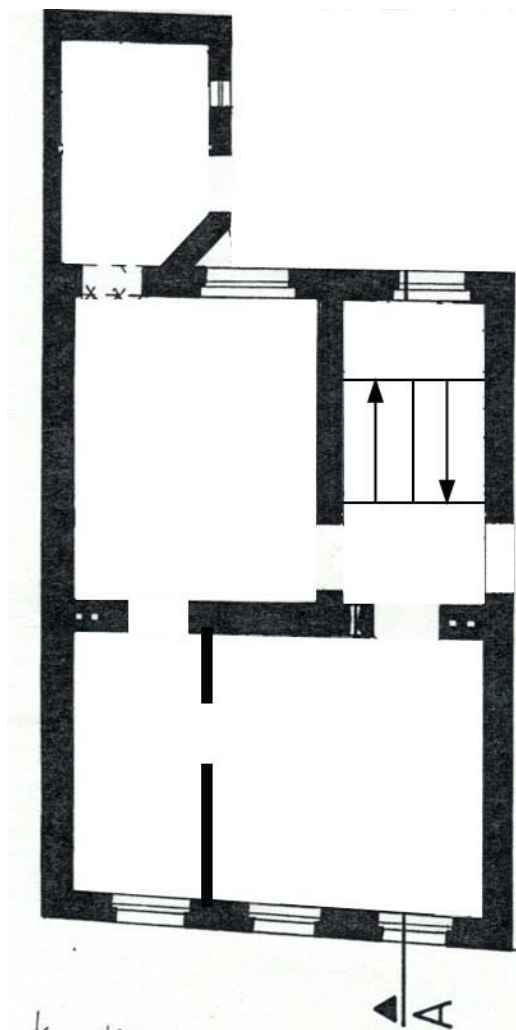


Ansicht von Osten

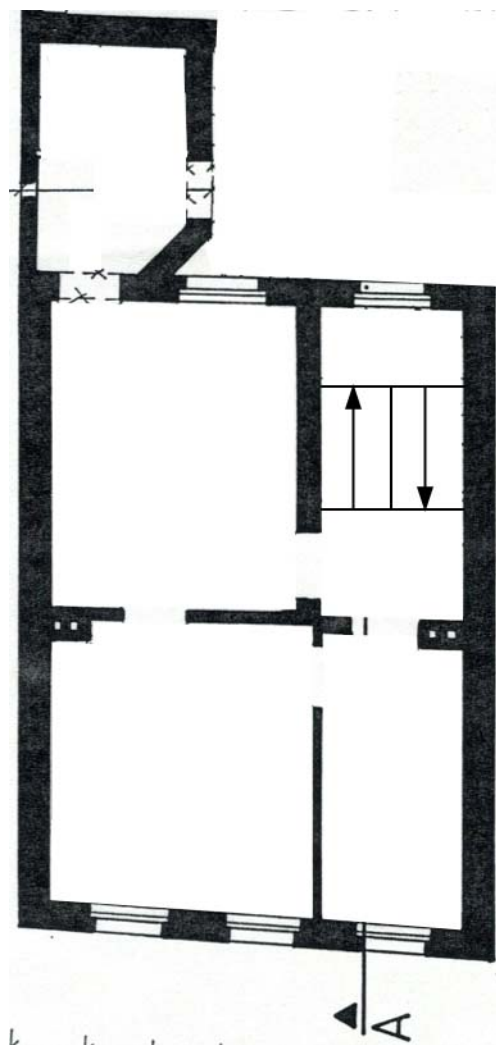
12.2 Schematische Grundrisskizzen ohne Maßstab



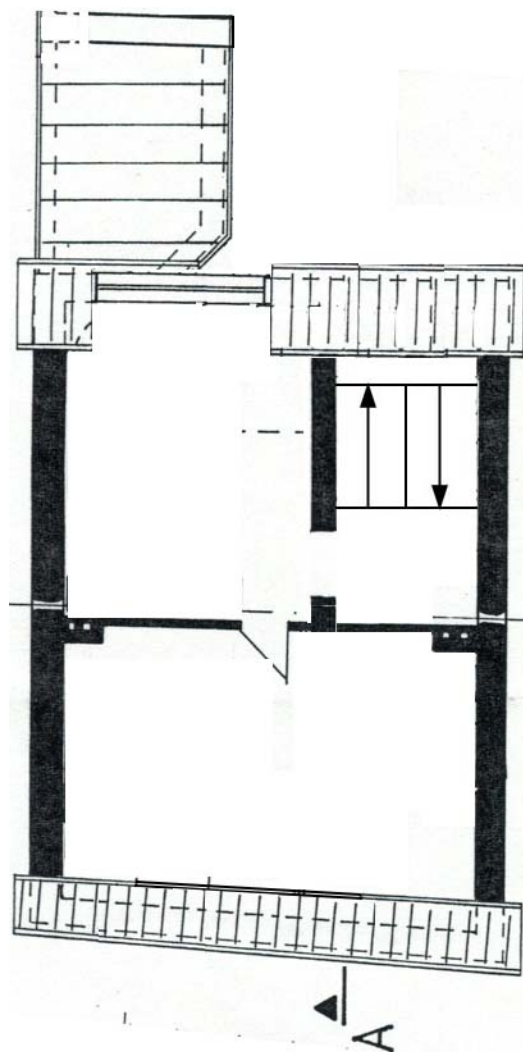
Grundriss Kellergeschoss



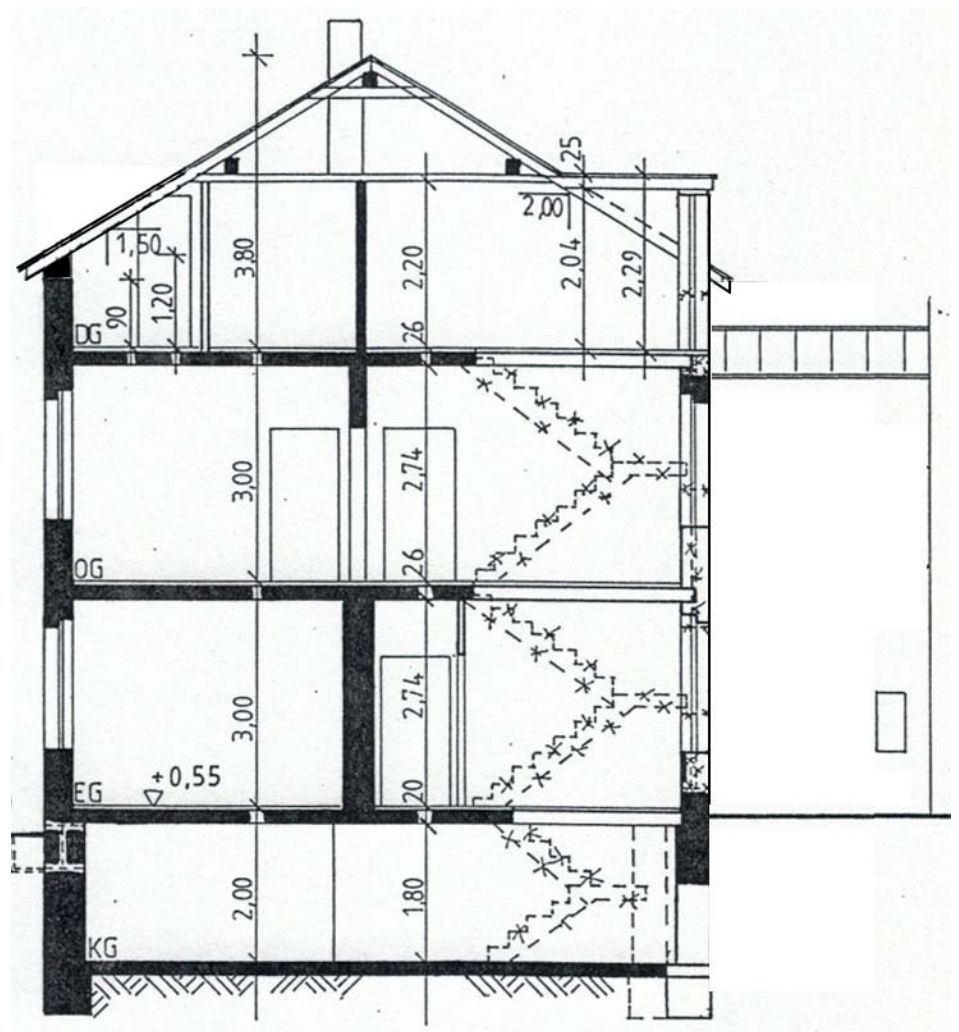
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



Schnitt A

12.3 Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 06.05.2024

s. Original-Gutachten