

## 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 als Reihenedhaus und einer Garage bebaute Grundstück Bonhoefferstraße 8 in 52477 Alsdorf**



Datum des Gutachtens: 22.11.2023

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen  
Aktenzeichen 018 K 072/22

## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	4
2	Grundstücksbeschreibung	8
2.1	Lagefaktoren	8
2.2	Zuschnitt und Topographie	9
2.3	Bodenbeschaffenheit	9
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
2.4.1	Grundbuch	9
2.4.2	Baulasten	10
2.4.3	Erschließungsbeiträge	10
2.4.4	Wohnungsbindung	10
2.4.5	Mietverträge	10
2.4.6	Denkmalschutz	10
2.5	Planungsrechtliche Situation	10
3	Gebäudebeschreibung	12
3.1	Allgemeines	12
3.2	Baurechtliche Situation	12
3.3	Baubeschreibung	13
3.4	Außenanlagen	14
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)	21

6.1	Allgemeines	21
6.2	Sachwert der baulichen Anlagen	21
6.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	22
7	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	23
7.1	Allgemeines	23
7.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	24
7.3	Vorläufiger Ertragswert	25
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	fehlende Baugenehmigung Terrassenüberdachung	27
10.3	Zusammenstellung der Werte	27
11	Verkehrswert	28
12	Anhang	30
12.1	Fotos	30
12.2	Planskizzen ohne Maßstab	41
12.3	Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan	44
12.4	Auskunft der EBV GmbH vom 31.08.2023	48
12.5	Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.03.2023	49

## 1 Allgemeine Angaben

- Wertermittlungsstichtag: 11.10.2023
- Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
- Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes
- Qualitätsstichtag: 11.10.2023
- Tag der Ortsbesichtigungen: 20.09.2023 (nur außen)  
11.10.2023
- Teilnehmer: der Vertreter des betreibenden Antragstellers,  
die Sachverständige Frau Heike Grafen
- Objektbezogene Unterlagen:- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 14.08.2023  
- schriftliche Auskunft der Stadt Alsdorf zur Erschließungsbeitragsituation vom 14.08.2023  
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:500 vom 11.10.2023  
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf vom 25.08.2023  
- schriftliche Auskunft der Stadt Alsdorf über Wohnungsbindung und öffentliche Förderung vom 22.08.2023  
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 15.08.2023  
- schriftliche Auskunft der EBV GmbH vom 31.08.2023  
- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung vom 28.08.2023  
- Protokoll, Aufmaß und Fotodokumentation der Ortstermine vom 20.09.2023 und 11.10.2023  
- 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](http://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 südwestlichen Ortsteil Ofden von Alsdorf, einer Stadt mit rd. 48.000 Einwohnern in der Städteregion Aachen. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Alsdorf die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 560.000 Einwohnern.
- Mikrolage:** Das Grundstück grenzt dreiseitig an schmale Erschließungsstraßen. Im Norden befindet sich der Bonhoefferweg. Die Erschließung des Wohnhauses erfolgt im Eckbereich zum Immergrünweg, die Garage wird vom Gladiolenweg im Süden erschlossen.  
Es handelt sich um öffentliche, voll ausgebaute und entwässerte einspurige Einbahnstraßen in einer Tempo-30-Zone ohne Gehwege und Parkmöglichkeiten, die über Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Beleuchtungseinrichtungen verfügen. Im Westen grenzt das Grundstück an ein bebautes Nachbargrundstück.  
In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend zweigeschossige Reihen-Einfamilienhäuser. Gegenüber befindet sich am Bonhoefferweg eine Kindertagesstätte.  
Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise zu bezeichnen.
- Verkehrslage:** Öffentliche Verkehrsmittel (Alsdorfer Stadtbuss) befinden sich in fußläufiger Entfernung. Eine direkte Busverbindung nach Aachen besteht nicht. Die Autobahnauffahrt Alsdorf-Hoengen 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. 7,5 km Entfernung.
- Versorgungseinrichtungen:** Einkaufsmöglichkeiten sind in Ofden nur in geringem Umfang gegeben. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus befinden sich in der Innenstadt von Alsdorf in ca. 2 km Entfernung, Einkaufsmöglichkeiten einer Großstadt sind im Stadtzentrum von Aachen in ca. 11 km Entfernung gegeben.
- Bildungseinrichtungen:** In Alsdorf gibt es mehrere Kindertagesstätten und Grundschulen sowie verschiedene weiterführende Schulen.
- Immissionen:** Bei den Ortsbesichtigungen wurden keine nennenswerten Immissionen wahrgenommen.
- Wohnlage:** Es handelt sich um eine mittlere Wohnlage.
- Entwicklungszustand:** Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei dem hier zu bewertenden Grundstück um baureifes Land.

## **2.2 Zuschnitt und Topographie**

Straßenfrontlänge an der Bonhoefferstraße ca. 8 m, Grundstückstiefe, entlang des Immergrünwegs ca. 30 m, Straßenfrontlänge am Gladiolenweg ca. 10 m, mittlere Grundstücksbreite ca. 10 m, annähernd rechteckiger Grundstückszuschnitt mit gerundeten Ecken, weitgehend ebenes Gelände, der Garten ist nach Süden orientiert.

## **2.3 Bodenbeschaffenheit**

Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Fachbereichs Umwelt der Städteregion Aachen vom 15.08.2023 kein Verdacht auf Altlasten.

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 28.08.2023 wird darauf hingewiesen, dass es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen kann und empfohlen, eine diesbezügliche Anfrage an die EBV GmbH zu stellen.

Die Antwort vom 31.08.2023 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.

## **2.4 Rechtliche Gegebenheiten**

### **2.4.1 Grundbuch**

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Alsdorf, Blatt 5229
Katasterbezeichnung: lfd. Nr. 1:	Gemarkung Alsdorf, Flur 48, Flurstück 95, Gebäude- und Freifläche, Bonhoefferstraße 8, groß 292 qm
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	In Abt. II des Grundbuchs bestehen -abgesehen vom Zwangsversteigerungsvermerk - zulasten des hier zu bewertenden Flurstücks keine Eintragungen.

Abteilung III:

alle Eintragungen gelöscht

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

#### **2.4.2 Baulasten**

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Alsdorf bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 25.08.2023 keine Eintragungen zulasten des hier zu bewertenden Grundstücks.

#### **2.4.3 Erschließungsbeiträge**

Lt. schriftlicher Beitragsbescheinigung der Stadt Alsdorf vom 14.08.2023 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 Alsdorf vom 22.08.2023 handelt es sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum und es besteht keine Wohnungsbindung.

#### **2.4.5 Mietverträge**

Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

#### **2.4.6 Denkmalschutz**

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

#### **2.5 Planungsrechtliche Situation**

Bauleitplanung:

Im Flächennutzungsplan (FNP) von Alsdorf ist dieses Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt.



### 3 Gebäudebeschreibung

#### 3.1 Allgemeines

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

Art der Bebauung:	zweigeschossiges Einfamilien-Wohnhaus als Reihenendhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, links angebaut, eingeschossiger Anbau mit ausgebautem Dachgeschoss, überdachte Terrasse, Garten, PKW-Garage auf dem Grundstück
Nutzung:	Das Gebäude steht derzeit leer.
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr unbekannt, vermutlich ca. 1954, Anbau unbekannt, vermutlich um 1965, PKW-Garage ca. 1977 errichtet
Modernisierungen:	Gastherme vermutlich ca. 2012 erneuert, Fenster (teilweise) und Hauseingangstür vermutlich ca. 1980er Jahre erneuert, Sanitäranlagen vermutlich ca. 1970er Jahre erneuert
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	Kellerflur mit Heizung, Bad, ein Kellerraum
Erdgeschoss:	Eingangsflur, Diele, WC, Küche, zwei Zimmer, überdachte Terrasse, Garten
Obergeschoss:	Diele, drei Zimmer
Dachgeschoss:	Speicherraum (lichte Firsthöhe < ca. 1,25 m)

#### 3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	<p>Die Bauakte wurde am 21.08.2023 bei der Stadt Alsdorf eingesehen. Sie enthält lediglich eine Baugenehmigung vom 09.08.1977 zur Errichtung einer PKW-Garage.</p> <p>Für die Terrassenüberdachung existiert keine Baugenehmigung in der Bauakte. Es wird angenommen, dass diese ohne Baugenehmigung erstellt wurde.</p> <p>Die ursprüngliche Bauakte zur Errichtung des Wohnhauses war nicht auffindbar. Da das Objekt Teil einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung ist, für die üblicherweise Sammelbaugenehmigungen erteilt wurden, wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen -mit Ausnahme der Terrassenüberdachung- angenommen.</p>
-------------------	---

### 3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Beton angenommen
Außenwände / Fassaden:	Mauerwerk oder Beton angenommen, mit Bitumenpappe, Faserzementplatten oder Schieferplatten bekleidet
Hauseingangstür:	Kunststofftür mit Sprossen und Isolierverglasung, eine Klingelstelle, in die Wand eingelassener Briefkasten, Außenbeleuchtung, Vordach, Eingangsstufen mit Spaltklinkerbelag
Geschossdecken:	Stahlbeton angenommen
Deckenuntersichten:	im Kellergeschoss gestrichen oder mit Paneelen bekleidet, im Erdgeschoss mit Paneelen bekleidet, im Obergeschoss mit Styroporplatten oder Paneelen bekleidet, Dachschräge im Anbau tapeziert und gestrichen
Geschosstreppen:	Betontreppe mit Spaltklinkerbelag zum Keller- und Erdgeschoss, Holztreppe mit Teppichläufer zum Obergeschoss, Deckenluke zum Dachgeschoss (nicht zugänglich)
Dachform:	traufständiges Satteldach, über Treppenhaus und Anbau abgeschleppt
Dachkonstruktion:	nicht einsehbar, vollkantiger Holzdachstuhl angenommen
Dacheindeckung:	Betondachsteine, Dachränder und Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	Fallrohre und Regenrinnen in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Spaltklinker-, Fliesen- oder Estrichbelag mit Anstrich, Erdgeschoss: PVC-, Laminat- oder Spaltklinkerbelag Obergeschoss: Teppichbelag
Innenwände:	Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	im Kellergeschoss gestrichen, gefliest oder mit Paneelen bekleidet, ansonsten überwiegend tapeziert und gestrichen, Fliesenspiegel in der Küche, Fliesen im WC
Innentüren:	überwiegend naturholzfurnierte Türblätter mit Futter und Bekleidung
Fenster:	Kellergeschoss: Stahl-Kellerfenster mit Einfachverglasung und Gitterflügel, im Bad ein Glassteinfeld mit Kippflügel

	Erdgeschoss:	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und außen aufgesetzten Rollläden, Fenstertüranlage zur Terrasse
	Obergeschoss:	Glassteinfeld im Treppenhaus, überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung und außen aufgesetzten Rollläden
Sanitäre Ausstattung:	Kellergeschoss:	Waschmaschinenanschluss im Flur, ein Bad mit Waschtisch, Badewanne, Duschwanne, Bidet, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, Fliesenboden, Wände teilweise raumhoch gefliest
	Erdgeschoss:	ein WC mit Waschtisch, Stand-WC mit wandhängendem Spülkasten, PVC-Boden, Wände ca. 1,50 m hoch gefliest
Heizung:		Gastherme, Fabrikat Vaillant, Baujahr ca. 2012, Stahlheizkörper mit Thermostatventil, vereinzelt Einfachventil
Warmwasserbereitung:		über die Heizungsanlage
Elektroinstallation:		einfacher Standard, Kippsicherungen, kein FI-Schutzschalter vorhanden,
Terrasse:		Betonplattenbelag, Überdachung aus Doppelstegplatten auf Holzunterkonstruktion
Garage:		PKW-Garage in Massivbauweise, Außenwände verputzt und gestrichen, beschichteter Betonboden, leicht geneigtes Flachdach, Holzkonstruktion mit Faserzement-Wellplatten eingedeckt, Glassteinfeld, Stahltür zum Garten, Stahlschwingtor
Zubehör:		nicht vorhanden

### **3.4 Außenanlagen**

Versorgung:	Strom-, Post-, Gas-, Wasseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Einfriedungen:	Vorgarten mit niedrigem Stahlgitter, seitlich und rückwärtig mit Stahlgitterzaun eingefriedet
Zugang:	mit Betonplattenbelag
Zufahrt zur Garage:	mit Betonverbundpflaster, als Stellplatz nutzbar
Vorgarten:	verwildert, Nadelbaum

Gartenfläche: seitlicher Weg mit Betonplattenbelag, verwilderte Gartenfläche

### **3.5 Bau- und Unterhaltungszustand**

Das Wohngebäude und die Garage befinden sich in sanierungsbedürftigem Unterhaltungszustand.

Die Außenanlagen sind verwildert.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden festgestellt:

- übliche Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen
- Fassadenbekleidung aus Bitumen und Faserzementplatten schadhaf
- Vordach schadhaf
- Beschichtung der Fenster und der Hauseingangstür teilweise verwittert
- Beschichtung der Rollladenkästen und -führungen platzt ab
- Glassteinfeld im Treppenhaus stellenweise beschädigt
- geringfügige Feuchtigkeitsschäden der Kellerwände
- Sanitärgegenstände stark abgenutzt
- PVC-Bodenbeläge wellig
- Rollladengurte abgenutzt, teilweise gerissen
- Versottungsschaden am Kamin im Obergeschoss
- Garagendach marode
- Bodenschwelle des Stahlschwingtors der Garage verrostet
- Stahlschwingtor defekt
- Beschichtung des Garagenbodens platzt ab
- Risse und Feuchtigkeitsschäden in der Außenwand der Garage
- rückwärtige Stahltür in der Garage verrostet
- Gartenweg teilweise stark uneben

Die Bauart und die Ausstattung des Wohngebäudes und der Garage sind baujahrestypisch. Es wurden nur geringfügige, überwiegend mindestens ca. 40 Jahre zurückliegende 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.

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 Giebelbekleidung des Wohnhauses und Dacheindeckung der Garage 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 im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar. Unter der Voraussetzung mindestens der Erneuerung der Sanitäreinrichtungen und der Durchführung notwendiger Reparaturarbeiten ist es gut als kleines Einfamilien-Wohnhaus nutzbar. Nachteilig sind das Bad im Kellergeschoss mit geringer Raumhöhe (ca. 1,98 m), die Durchgangsräume sowie die unbelichtete Küche im Erdgeschoss und das sehr schmale, kleine Anbauzimmer (ca. 1,90 m breit) im Erd- und Obergeschoss zu bewerten. Die Ausstattung ist überwiegend baujahrestypisch mit einfachem Standard.

### 3.7 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vom Gutachterausschuss erstellten Wohnflächenermittlung, die durch ein eigenes Aufmaß überprüft wurde.

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

Kellergeschoss				
Bad	4,19*2,04	=	<u>8,55</u>	8,55 qm
Erdgeschoss				
Eingangsflur	1,90*0,91	=	1,73	
Diele	1,91*1,60+0,12*1,00-0,40*0,73	=	2,88	
WC	2,03*1,28	=	2,60	
Zimmer	2,08*5,12+2,04*3,07	=	16,91	
Küche	2,09*2,69	=	5,62	
Anbauzimmer	5,09*1,90	=	9,67	
Terrasse	5,25*3,21	*0,25 =	<u>4,21</u>	43,62 qm
Dachgeschoss				
Diele	1,46*1,94	=	2,83	
Zimmer vorne rechts	4,10*2,48-0,73*0,40+1,64*2,07	=	13,27	
Zimmer vorne links	4,12*3,10	=	12,77	
Zimmer Anbau	1,90*2,24 (H > 1,50 m)	=	<u>4,26</u>	33,13 qm
				<u>85,30 qm</u>

#### 3.7.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Haupthaus				
KG / EG / OG	(7,78*4,82+2*2,53)*3	=	127,68	
DG	nicht nutzbar, da Höhe < ca. 1,25 m			
Anbau				
EG / DG	2,38*5,50*2	=	<u>26,18</u>	153,86 qm
Garage				
	4,04*7,05	=	<u>28,48</u>	28,48 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 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 Vergleichsverfahren 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](http://www.boris.nrw.de), ist für diesen Bereich von Alsdorf - Broicher Siedlung - 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 205,00 € / qm Grundstücksfläche angegeben.

Lage und Wert	
Gemeinde	Alsdorf
Postleitzahl	52477
Gemarkungsname	Alsdorf
Gemarkungsnummer	4251
Ortsteil	Ofden
Bodenrichtwertnummer	23888
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>205 €/m²</b>
Stichtag des Bodenrichtwertes	2023-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
Nutzungsart	Wohnbaufläche
Bauweise	offene Bauweise
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m
Bodenrichtwert zum Hauptfeststellungszeitpunkt	205 €/m²
Hauptfeststellungszeitpunkt	2022-01-01
Bemerkung	Ofden Siedlung (keine Umrechnung über Fläche)
Freies Feld	113

Richtwertdetails aus [www.boris.nrw.de](http://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 ohne wesentliche Vor- oder Nachteile. Die Ecklage wird hier wertneutral beurteilt, da sie einerseits eine Garage auf dem Grundstück ermöglicht, andererseits jedoch aufgrund der größeren Einsehbarkeit und Zugänglichkeit für Unbefugte sowie der größeren Fläche, für die Grundbesitzabgaben (z. B. Straßenreinigungsgebühren) und Winterdienst zu leisten sind, nachteilig ist. Die Besonnungslage des Gartens, der nach Süden orientiert ist, wird mit einem Zuschlag von 5% bewertet.
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG - keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche - keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschosszahl:	zweigeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	ca. 30 m – Die Grundstückstiefe ist geringer als die des Richtwertgrundstückes, so dass der Bodenrichtwert entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses gemäß der Umrechnungstabelle zur Berücksichtigung abweichender Grundstückstiefen (s. GMB 2023, S. 44) um 5% erhöht wird.
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:	292 qm
davon Bauland:	292 qm

Bodenrichtwert zum 01.01.2023:	205,00 €
konjunkturelle Anpassung -keine-	<u>*1,00</u>
	205,00 €
Anpassung wegen Tiefe	<u>*1,05</u>
Anpassung wegen Besonnungslage	<u>*1,05</u>
angepasster Bodenwert	<u>226,00 €</u>

Bodenwert:	292 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten á 226,00 €/qm 292 qm * 226,00 €/qm =	<u>65.992,00 €</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 und den durchgeführten und angenommenen Modernisierungen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren angenommen.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich für das Gebäude ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 750,00 €/qm BGF.

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

Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses)	
NHK, angepasst:	$750,00 \text{ €} * 1,783 * 1,0 = 1.337,0,00 \text{ €/qm BGF}$	
	$154 \text{ qm} * 1.337,00 \text{ €/qm} =$	205.898,00 €
	zuzüglich besondere Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Vordach etc.), pauschal:	<u>12.000,00 €</u>
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>217.898,00 €</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	GND 80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	RND 25 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:	$RND / GND = 25 / 80 = 0,31$	

alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten:	
$217.898,00 \text{ €} * 0,31 =$	67.548,00 €
zuzüglich Zeitwert der PKW-Garage	<u>5.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	72.548,00 €
zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses einschl. Hausanschlüsse	<u>5.000,00 €</u>
vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>77.548,00 €</u>

### 6.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	65.992,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>77.548,00 €</u>
vorläufiger Sachwert	<u>143.540,00 €</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 144.000,00 €.

## **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: Gemäß Angabe besteht kein Mietvertrag.

marktübliche Miete: Zur Bewertung wird die am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbare Nettokaltmiete angenommen.

Die marktübliche erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird auf Grundlage des Mietspiegels der Stadt Alsdorf für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2023 ermittelt.

Für Wohnungen mit Bad/Dusche und mit Heizung der Baujahresklasse bis 1970 in mittlerer Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,20 bis 5,20 €/qm angegeben. Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mietwerttabelle sinngemäß, jedoch ohne Großwohnungsabschlag. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Garten- und Garagennutzung und der Marktlage sowie unter der Voraussetzung der Erneuerung der Sanitäranlagen und Durchführung der notwendigen Reparaturen wird eine Miete von 6,70 €/qm Wohnfläche angenommen.

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

Jahresrohertrag:  $85 \text{ qm} * 6,70 \text{ €} * 12 =$  6.834,00 €

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

abzüglich Verwaltungskosten  
1 Einheit \* 344,00 €/Einheit/Jahr = - 344,00 €

abzüglich Instandhaltungskosten  
Wohnhaus:  
85 qm \* 13,50 €/qm/Jahr = - 1.148,00 €

Garage:  
102,00 €/Jahr = - 102,00 €

abzüglich Mietausfallwagnis  
2% von 6.834,00 € -137,00 €

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

	Bewirtschaftungskosten insgesamt: entspricht ca. 25 % des Jahresrohertrages	<u>-1.731,00 €</u>
Jahresreinertrag:		5.103,00 €
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes: 65.992,00 € * 0,2%	<u>- 132,00 €</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>4.971,00 €</u>
Restnutzungsdauer:	25 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LZ):	Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für Einfamilienhäuser als Doppelhaushälften und Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 155 bis 289 €/qm mit einer Restnutzungsdauer von 25 bis 40 Jahren ein Liegenschaftszinssatz von 0,3% +/- 1,1 angegeben. Die aus 111 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von -1,8 bis 3,9%, der Median beträgt 0,2%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektgröße und -lage sowie der kurzen Restnutzungsdauer ist ein Liegenschaftszinssatz von 0,2% aus sachverständiger Sicht angemessen.	
Barwertfaktor:	bei LZ 0,2% und RND 25 Jahre: 24,36	
Ertragswert der baulichen Anlage:	4.971,00 € * 24,36 =	121.094,00 €

### 7.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	65.992,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>121.094,00 €</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>187.086,00 €</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 187.000 €.

## 8 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	144.000,00 €
vorläufiger Ertragswert:	187.000,00 €

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 30%, 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 Doppelhaushälften oder Reihenendhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 155 bis 289 €/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,19 und ein Median von 1,17 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,63 und 1,91.

Die 243 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 110 bis 223 qm,  $\varnothing$  135 qm
- Baulandflächen von 113 bis 1.010 qm,  $\varnothing$  390 qm
- tatsächliche Baujahre von 1732 bis 2021,  $\varnothing$  1968
- Restnutzungsdauern von 12 bis 79 Jahren,  $\varnothing$  42 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 102.000 bis 548.000 €,  $\varnothing$  270.000 €.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit mit Ausnahme der Wohnfläche innerhalb der o. a. Spannen. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 144.000 € ergibt sich aus der zugehörigen Formel ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,39.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Lage auf dem Grundstücksmarkt sowie der Objektqualität und -lage ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,30 angemessen.

vorläufiger Sachwert	143.540,00 €
* Marktanpassungsfaktor 1,20	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	186.602,00 €

## **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. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Haus im derzeitigen Zustand nicht bewohnbar ist und ein Erwerber mindestens die Sanitäreinrichtungen erneuern sowie notwendige Reparaturarbeiten durchführen wird. Außerdem wird er eine Wertminderung für zukünftig notwendige Anpassungen aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) anbringen werden. Insgesamt wird eine pauschale, marktangepasste Wertminderung in Höhe von 40.000 € angenommen. Dies entspricht rd. 470 € je Quadratmeter Wohnfläche.

### **10.2 fehlende Baugenehmigung Terrassenüberdachung**

In der Bauakte ist keine Genehmigung für die Terrassenüberdachung vorhanden. Es wird unterstellt, dass die Terrassenüberdachung genehmigungsfähig ist. Zur Berücksichtigung der mit einer nachträglichen Legalisierung verbundenen Aufwendungen wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 2.000 € angenommen.

### **10.3 Zusammenstellung der Werte**

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	186.602,00 €
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 40.000,00 €
Werteinfluss Legalisierungsaufwand etc. aus 10.2	- <u>2.000,00 €</u>
Sachwert	<u>144.602,00 €</u>
	rd. <u>145.000,00 €</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 als Reihenendhaus und einer Garage bebauten Grundstücks Bonhoefferstraße 8 in 52477 Alsdorf**

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen zum Wertermittlungsstichtag 11.10.2023 auf

**145.000,00 €**

(in Worten: einhundertfünfundvierzigtausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 1.705 €/qm Wohnfläche.

Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert, d. h. ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 2.195 €/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. [www.boris.nrw.de](http://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. 190.000 € (s. u.).

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2023		
Immobilienrichtwert	2250 €/m <sup>2</sup>		
Gemeinde	Alsdorf		
Immobilienrichtwertnummer	233323		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	Reihenmittelhaus	Reihenendhaus	0 %
Baujahr	1955	1954	0 %
Wohnfläche	91-110 m <sup>2</sup>	85 m <sup>2</sup>	4 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-4 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	251-350 m <sup>2</sup>	292 m <sup>2</sup>	0 %
<b>Immobilienpreis pro m<sup>2</sup> für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)</b>		<b>2.240 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)</b>		<b>190.000 €</b>	

Immobilienpreiskalkulator aus [www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)

Der Immobilienpreis überschreitet den Verkehrswert um rd. 31%. Dies ist unter Berücksichtigung des Objektzustandes 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 22. November 2023

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

## 12 Anhang

### 12.1 Fotos



Bonhoefferstraße in Richtung Osten



Bonhoefferstraße in Richtung Westen



Immergrünweg in Richtung Süden



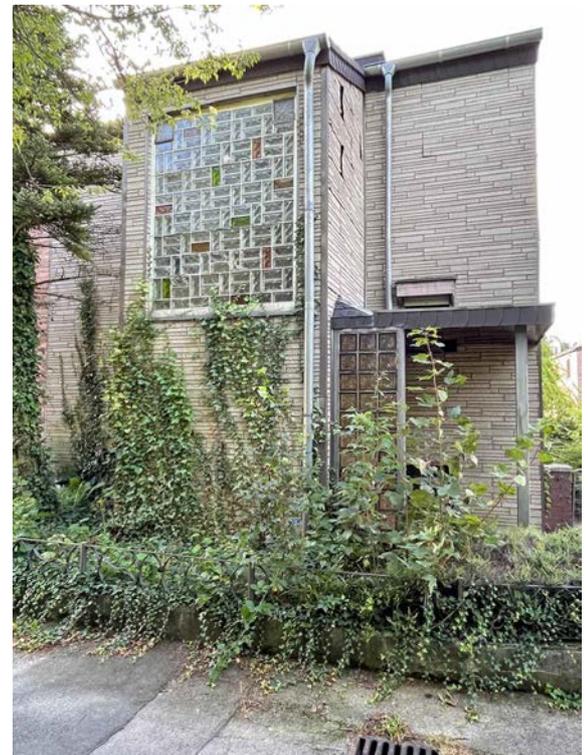
Immergrünweg in Richtung Norden mit Garage



Gladiolenweg in Richtung Osten mit Garage



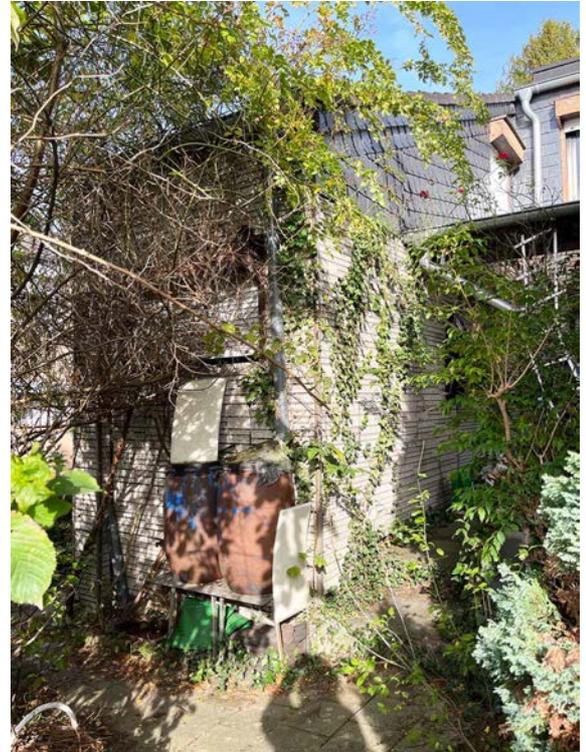
Bonhoeferstraße 8, Ansicht von Osten



Ansicht von Norden



Ansicht von Nordwesten



Gartenansicht mit Anbau



Terrassenüberdachung



Hauseingang



Eingangsfur



Kellertreppe



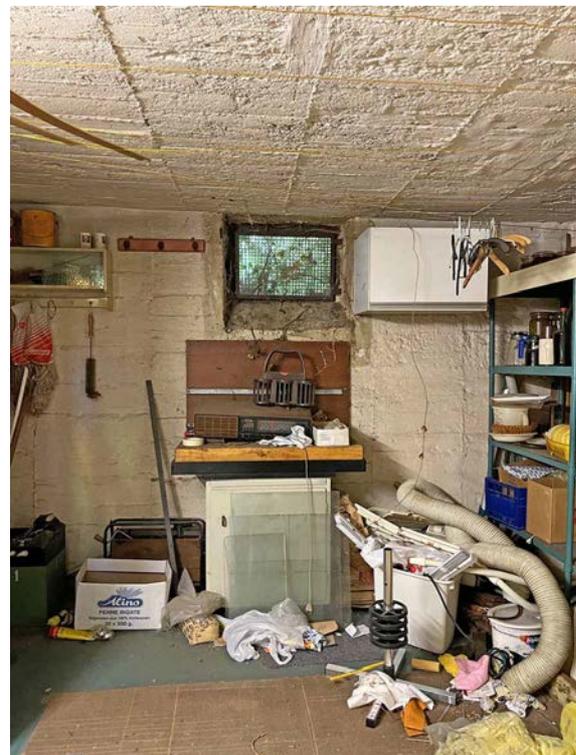
Kellerflur mit Waschmaschinenanschluss



Gastherme im Kellerflur



Bad im Kellergeschoss



Kellerraum links



WC im Erdgeschoss



Zimmer links im Erdgeschoss



Zimmer links mit Zugang zur Küche



Küche



Anbauzimmer



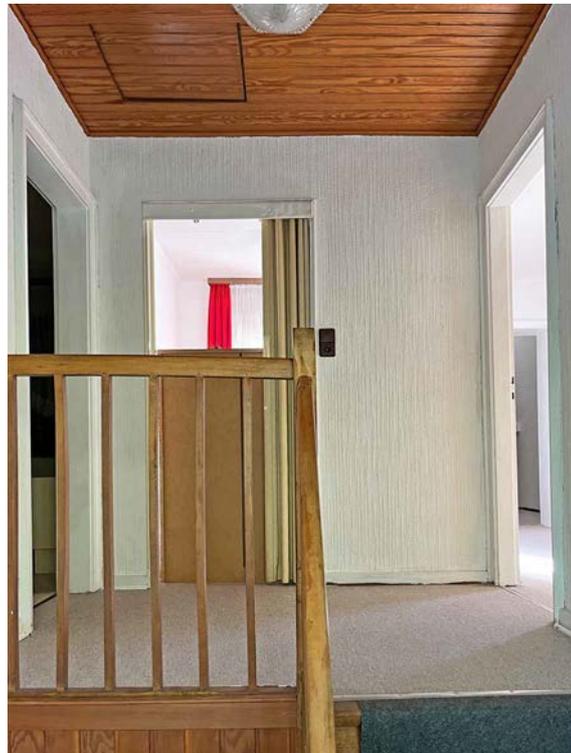
Treppe ins Obergeschoss



Elektroverteilung auf dem Treppenpodest



Treppe ins Obergeschoss von oben



Flur im Obergeschoss



Zimmer links im Obergeschoss



Zimmer rechts



Zimmer rechts mit Tür zum Anbauzimmer



Anbauzimmer



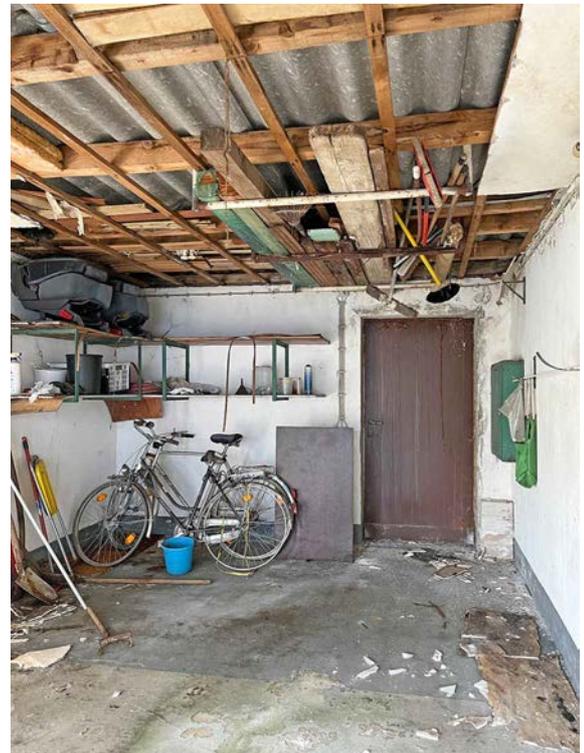
Blick aus dem OG in Richtung Garten



Garten mit Garage



Garage, Ansicht vom Süden



Innenansicht Garage mit hinterer Tür



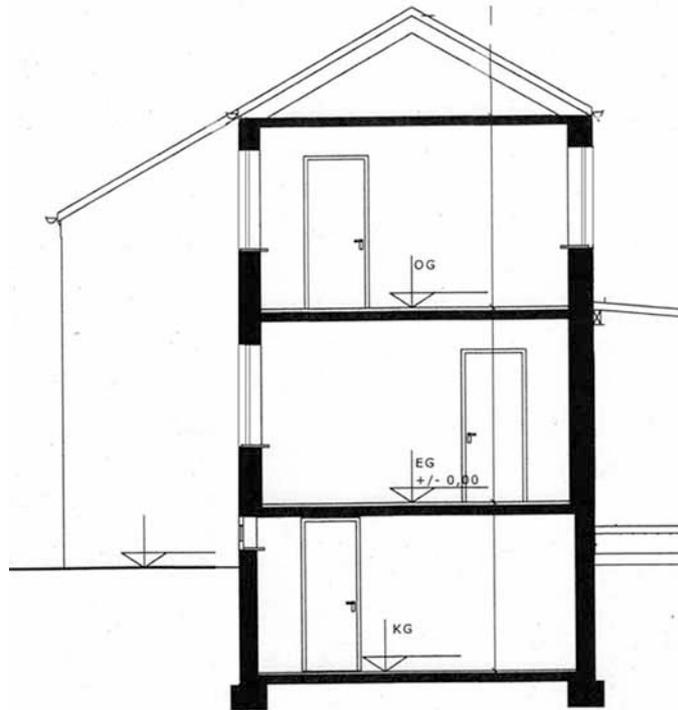
Außenwand Garage mit Feuchtigkeitsschäden



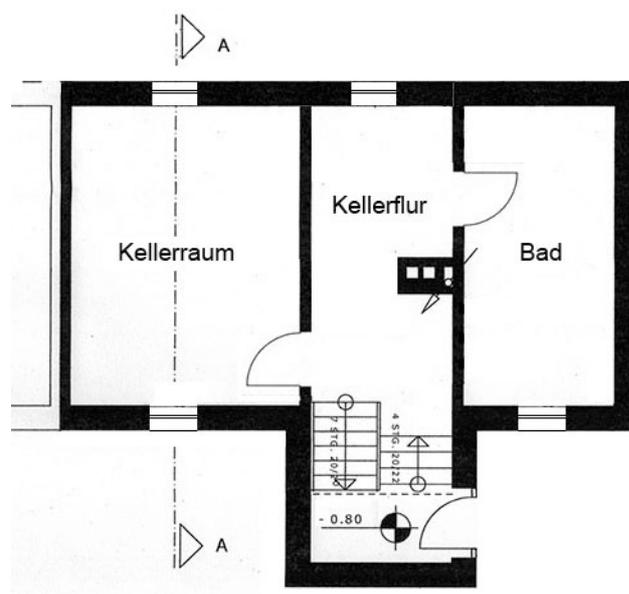
Garagentor

## 12.2 Planskizzen ohne Maßstab

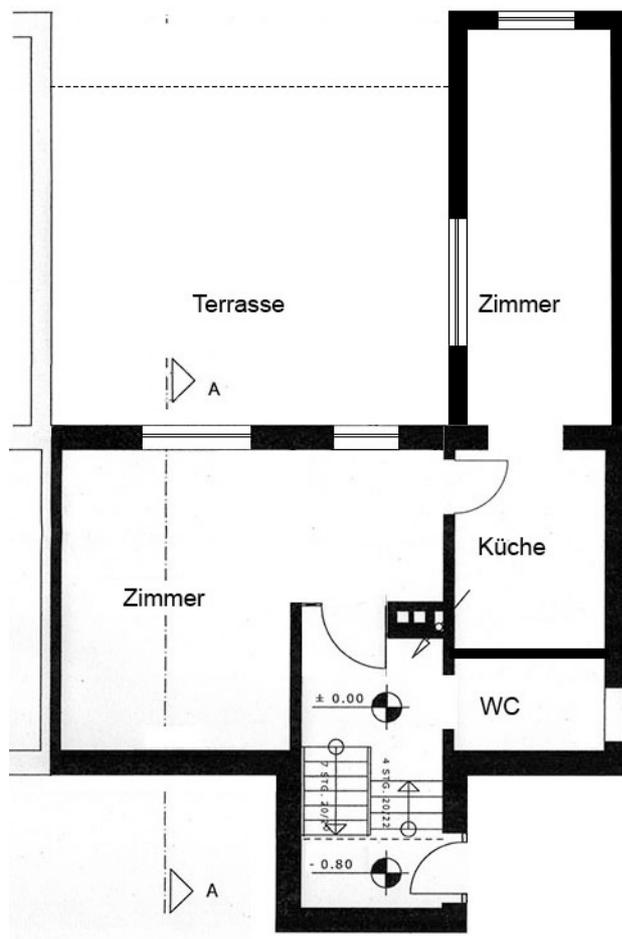
Die Pläne wurden aufgrund eines örtlichen Aufmaßes skizzenartig erstellt.



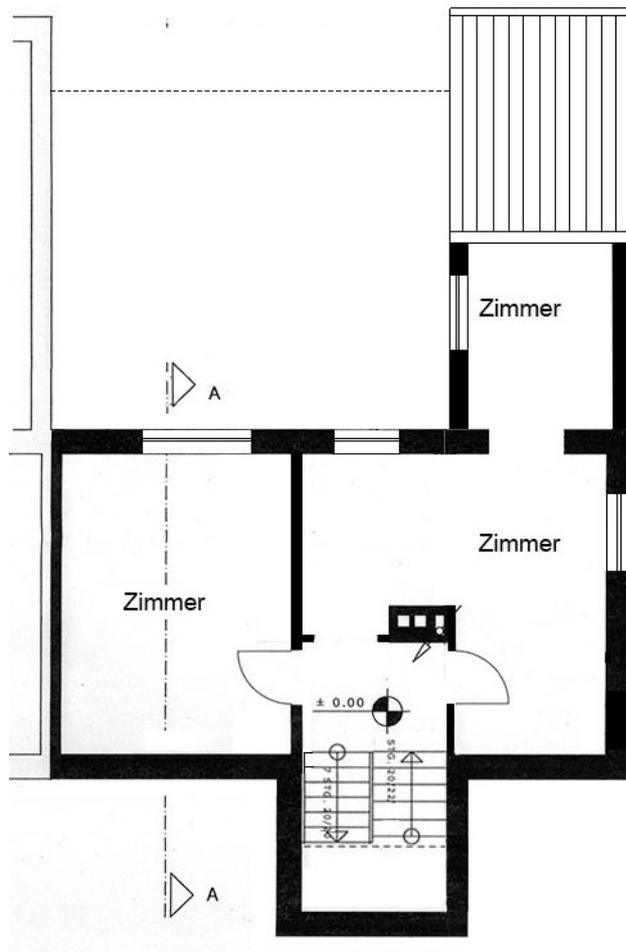
schematischer Schnitt



Grundrisskizze Kellergeschoss



Grundrisskizze Erdgeschoss



Grundrisskizze Obergeschoss

## 12.3 Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 190 – Siedlung Ofden -

---

1. **Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i.V. mit § 1 Abs.9 BauNVO**
  - 1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke** - nicht zulässig.
  - 1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind - **Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen** - nicht zulässig.
2. **Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**

**Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) unzulässig.
3. **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18, 19 und 22 BauNVO 1990**
  - 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei Neubau von Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal **0,50 m** einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke).
  - 3.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand** zu errichten. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Bereiche, in denen **offene Bauweise** festgesetzt ist.
4. **Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (Doppelhäuser und Hausgruppen), Begrünung und Gestaltung von Freiflächen gemäß § 86 BauONW**
  - 4.1 **Befestigte Flächen** wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung von **wasserdurchlässigen Bodenaufbauten und Bodenbelägen**, wie z.B. offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, wasserführendem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.
  - 4.2 **Grundstücke** sind mit **Hecken** einzufrieden. Die zulässige Höhe beträgt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1,00 m, entlang der **Wirtschaftswege** max. 1,80 m sowie an **Wohnstraßen** max. 2,00 m über Fahrbahnniveau. In die Hecke darf eine transparente Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist. Zwischen dem Wohngebiet und der

Parkanlage sind bauliche **Einfriedungen** unzulässig. Als Heckenpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher nach folgender Artenliste zu verwenden:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Buche
Crateagus mono.	- Weißdorn
Ligustrum vulg.	- Liguster

- 4.3 Soweit Häuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet sind, können auf den gemeinsamen Grenzen, in Verlängerung der Grenzbebauung, die Hofräume durch Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Tiefe von max. 2,50 m (gemessen von der hinteren Bauflucht des beantragten Vorhabens) voneinander getrennt und gegen Einsicht geschützt werden.

**5. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in der geltenden Fassung für den Ausbau der Haustypen E11, E12, E13, E14, E15, Z1, Z3, Z6 und P2:**

- 5.1 **Dachform:** Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind **Satteldächer** mit **30°** zulässig. Die Firstrichtung ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der zulässige Dachüberstand beträgt an der vorderen und hinteren Fassade max. 0,30 m; an den Giebelseiten sind Dachüberstände unzulässig.

- 5.2 **Traufpunkte des Anbaus:** Der obere Traufpunkt ist entsprechend dem ursprünglichen Traufpunkt des Bestandshauses auszubilden. Der untere Traufpunkt muss über der Oberkante des Fertigfußbodens 1. Obergeschoss liegen. Die Dachneigung des Anbaus von ca. 30° ergibt sich durch die Lage der oberen und unteren Traufpunkte.

- 5.3 **Gauben** sind entweder im OG oder DG zulässig. Es sind ausschließlich Schleppgauben mit einer max. Breite von 5,00 m auf der Gartenseite zulässig. Sind auf Grund der Hausbreite zwei Gauben möglich, ist der Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Der Abstand der Gauben von der Gebäudeabschlusswand muss mind. 1,25 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig.

Flachdächer und Dachterrassen sind nur bei eingeschossigen Anbauten zulässig.

Zur Sicherung der nötigen lichten Höhe in den Treppenhäusern sind ausnahmsweise straßenseitig Zwerchgiebel in der erforderlichen Höhe zulässig.

**5.4 Typ E 11 und E 14:**

Bei der erdgeschossigen straßenseitigen Erweiterung des Eingangsbereiches ist eine max. Breite von 3,00 m, eine max. Tiefe von 1,50 m sowie ein Pultdach mit 30° Gefälle zulässig.

Straßenseitige Gauben (Zwerchhäuser mit einem Satteldach (SD) mit einem Gefälle von 30°) sind nur über dem Treppenhaus zum Dachgeschoss (DG) für die Mindestkopfhöhe zulässig. Die Fenster in den Gauben sollen sich nach Lage und Ausmaß den Fenstern in den Vollgeschossen anpassen. Die max. Breite der

Gauben ergibt sich aus der erforderlichen Fensteröffnung und den erforderlichen Wandaufbauten.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 11** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 14** 5,38 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

#### 5.5 **Typ E 13 und E 15:**

Bei der erdgeschossigen straßenseitigen Erweiterung des Eingangsbereiches ist eine max. Breite von 3,50 m, eine max. Tiefe von 1,50 m sowie ein Pultdach mit 30° Gefälle zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 13** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 15** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,00 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

#### 5.6 **Typ E 12, Z 1, Z 3, Z 6, und P 2:**

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 12** 5,38 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 1** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,10 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 3** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,50 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 6** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,00 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp P 2** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,20 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

6. **Ergänzende Hinweise zur Dachaufstockung der Haustypen E11, E12, E13, E14, E15, Z1, Z3, Z6 und P2:**
- 6.1 Dem Bauantrag ist eine gutachterliche Stellungnahme über die abschließende Setzung des Baugrundes hinzuzufügen (keine weiteren Setzungsvorgänge durch Aufstockung, keine Gefahr damit einhergehender Rissbildung am Gebäude des Antragstellers bzw. der Nachbargebäude).
7. **Soweit aus Gründen des benachbarten Gebäudebestandes von den Regelungen dieses Bebauungsplanes abgewichen werden muss, sind hier Ausnahmen im Einzelfall zulässig.**

Hinweise:

1. Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DschG.
2. Im Plangebiet befinden sich die Altlastenverdachtsflächen mit den Katasternummern (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung): 5102/ 1272, 5102/ 1273, 5102/ 1276, 5102/ 1277, 5102/ 1330 und 5102/ 0260
3. Entwässerung:  
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Regen- und Schmutzwässer können angeschlossen werden.

## 12.4 Auskunft der EBV GmbH vom 31.08.2023



EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

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

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

S0 As Bn 8

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  
31.08.2023

**Objekt: Bonhoefferstr. 8 in 52477 Alsdorf, Gem. Alsdorf, Flur 48, Flurstück 95**

**Ihre Mitteilung vom 18.08.2023**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Grafen,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 18.08.2023 teilen wir Ihnen mit, dass das genannte Grundstück bis 1964 den Einwirkungen aus der Steinkohlenabbautätigkeit des ehemaligen Bergwerks Sophia-Jacoba unterlag.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

EBV GmbH

*i. V. K...*

*i. V. D...*

EBV GmbH  
Myhler Straße 83  
41836 Hückelhoven

Telefon (0 24 33) 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  
Registernummer:  
Mönchengladbach HRB 12679

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

## 12.5 Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 02.03.2023

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): Bonhoefferstr. 8 in Alsdorf  
Gemarkung: Alsdorf, Flur: 48, Flurstück 95

---

Ihr Schreiben vom 11.08.2023  
Az. des Gerichts: 018 K 072/22

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Gemeinschaft“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Afden Reststück“.

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigungen 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 Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

**Abteilung 6 Bergbau  
und Energie in NRW**

Datum: 28. August 2023  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.74.2-2023-1821  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Frau Kleber  
andrea.kleber@bra.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3686  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:  
Seibertstr. 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 folgenden Internetseite:  
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

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 nach den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1950er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Inwieweit das Grundstück Bodenbewegungen unterliegt, kann von hier aus nicht beurteilt werden.

Diesbezüglich empfehle ich eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, einzuholen.

#### **Hinweise**

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.
  
- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zu-



grunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: [www.bra.nrw.de/492413](http://www.bra.nrw.de/492413), PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen  
und Glückauf  
Im Auftrag:

gez. Kleber