

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 Herzogenrath T 0241 50 59 21 F 0241 400 60 15

Wertermittlung

**für das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück
Auf'm Kraner 12 nebst separat gelegenem Garagengrundstück in
52134 Herzogenrath-Kohlscheid**



Datum des Gutachtens: 08.12.2022

Auftrag erteilt von: Amtsgericht Aachen
Aktenzeichen 018 K 108/21

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	5
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lagefaktoren	9
2.2	Zuschnitt und Topographie	10
2.3	Bodenbeschaffenheit	10
2.4	Rechtliche Gegebenheiten	11
2.4.1	Grundbuch	11
2.4.2	Baulasten	12
2.4.3	Erschließungsbeiträge	12
2.4.4	Wohnungsbindung	12
2.4.5	Mietverträge	12
2.4.6	Denkmalschutz	12
2.5	Planungsrechtliche Situation	13
2.6	Wirtschaftliche Einheit	13
3	Gebäudebeschreibung	13
3.1	Allgemeines	13
3.2	Baurechtliche Situation	14
3.3	Baubeschreibung	14
3.4	Außenanlagen	16
3.5	separate Garage auf Flurstück 3234 und 3233	17
3.6	Bau- und Unterhaltungszustand	17
3.7	Nutzbarkeit	18
3.8	Berechnungen	19
3.8.1	Wohn- / Nutzflächen gem. DIN 277 und Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25.12.2003	19
3.8.2	Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277	20
4	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	20

5	Flurstück 3392 – Auf'm Kraner 12	21
5.1	Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)	21
5.2	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	23
5.2.1	Allgemeines	23
5.2.2	Sachwert der baulichen Anlagen	23
5.2.3	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	24
5.3	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	25
5.3.1	Allgemeines	25
5.3.2	Ertragswert der baulichen Anlagen	26
5.3.3	Vorläufiger Ertragswert	27
5.4	Zusammenstellung der Werte	28
5.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	28
5.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	29
5.6.1	Baumängel / Bauschäden	29
5.6.2	selbständig nutzbare Teilfläche	29
5.6.3	Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	29
5.7	Zusammenstellung der Werte	30
5.8	unbelasteter Verkehrswert	30
5.9	Einfluss von Lasten und Beschränkungen	31
5.9.1	Abt. II, lfd. Nr. 1	31
5.9.2	Abt. II, lfd. Nr. 2	32
5.9.3	Zusammenstellung der Werte	32
5.10	Verkehrswert (belastet)	32
6	Flurstücke 3234 und 3233, Garagengrundstück	33
6.1	Bodenwert	33
6.2	Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)	34
6.2.1	Sachwert der baulichen Anlagen (Garage)	34
6.2.2	Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)	35

6.3	Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)	35
6.3.1	Ertragswert der baulichen Anlagen	35
6.3.2	Vorläufiger Ertragswert	37
6.4	Zusammenstellung der Werte	37
6.5	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)	37
6.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§8 Abs. 2, Nr. 2 und Abs. 3 ImmoWertV)	37
6.6.1	Baumängel / Bauschäden	37
6.6.2	Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung	38
6.7	Zusammenstellung der Werte	38
6.8	unbelasteter Verkehrswert	38
6.9	Aufteilung des Verkehrswerts	39
6.10	Einfluss von Lasten und Beschränkungen	39
6.10.1	Abt. II, lfd. Nr. 1	39
6.10.2	Zusammenstellung der Werte	39
6.11	Verkehrswert (belastet)	40
7	Zusammenstellung der Verkehrswerte	40
8	Anhang	41
8.1	Fotos	41
8.2	Planunterlagen M ca. 1:125	47
8.3	Auszug aus der Positivkarte, Flurstück 3392	53
8.4	Auszug aus der Positivkarte, Flurstück 3234 und 3233	54
8.5	Auskunft Bezirksregierung Arnsberg vom 11.10.2022	55
8.6	Auskünfte EBV GmbH	60

1 Allgemeine Angaben

Wertermittlungstichtag: 09.11.2022

Veranlassung: Veräußerung im Zwangsversteigerungsverfahren

Aufgabenstellung: Ermittlung des Verkehrswertes

Qualitätstichtag: 09.11.2022

Tag der Ortsbesichtigung: 28.10.2022 und 09.11.2022

Teilnehmerin: die Sachverständige Frau Heike Grafen

Objektbezogene Unterlagen:- Bauakte der Stadt Herzogenrath mit Baugenehmigungsunterlagen von 1970 bis 1975

- Grundbuchauszug, unbeglaubigt, vom 06.10.2022
- schriftliche Auskunft der Stadt Herzogenrath zur Erschließungsbeitragssituation vom 26.09.2022
- Auszug aus den Geobasisdaten der Städteregion Aachen M 1:1.000 vom 28.10.2022
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath vom 26.09.2022
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster der Städteregion Aachen vom 22.09.2022
- schriftliche Auskunft aus der Positivkarte der Stadt Herzogenrath vom 30.09.2022
- schriftliche Auskünfte der EBV GmbH vom 06.10.2022 und 05.12.2022
- schriftliche Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 11.10.2022
- Protokoll und Fotodokumentation der Ortstermine vom 28.10.2022 und 09.11.2022
- Bodenrichtwerte (Stand 01.01.2022) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Städteregion Aachen
- Verkehrswertgutachten des Sachverständigenbüros Bonenkamp vom 15.02.2013

Besonderheiten: - Aufgrund des Corona-Virus bestand bis zum 25.11.2021 eine epidemische Lage von nationaler Tragweite im Sinne des §5 Infektionsschutzgesetz, wodurch sich Deutschland seit März 2020 in einem wirtschaftlichen Ausnahmezustand befindet. Hinzugekommen ist seit dem 24.02.2022 der Krieg in der Ukraine. Die gegenwärtigen und 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. Unter der Annahme, dass die durch die Corona-Pandemie und den Krieg in der Ukraine

ausgelöste Lage nicht von Dauer ist, werden bei der vorliegenden Bewertung ausschließlich die aktuellen Marktdaten, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2022, sowie die gegebenenfalls fortgeschriebenen amtlichen Daten des zuständigen Gutachterausschusses zugrunde gelegt.

- Das Objekt konnte nur straßenseitig von außen besichtigt werden.

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)
- ImmoWertA - ImmoWertV-Anwendungshinweise – Entwurf, Stand 22.12.2022
- 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 01.11.2020

wesentliche verwendete
Literatur:

- Kleiber, Wolfgang, Kleiber-digital, Standardwerk zur Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, aktueller Stand (www.reguvis.de)
- Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung. Zwangs-, Teilungs- Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG. 2. Auflage Köln: Bundesanzeiger Verlag 2014

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

Hinweis:

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

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



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

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagefaktoren

Makrolage:	<p>Die zu bewertenden Grundstücke liegen in einem Wohngebiet am südöstlichen Rand von Kohlscheid, einem südlichen Stadtteil von Herzogenrath. Herzogenrath hat rd. 47.000 Einwohner, von denen rd. 20.000 in Kohlscheid leben. Gemeinsam mit neun umliegenden Städten und Gemeinden bildet Herzogenrath die Städteregion Aachen mit insgesamt rd. 557.000 Einwohnern.</p>
Mikrolage:	<p>Das mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebaute Grundstück Auf'm Kraner 12 wird im Südosten von der Straße „Auf'm Kraner“ erschlossen, eine zweispurige, asphaltierte Sackgasse ohne Gehwege, mit vereinzelt Parkmöglichkeiten. Die Straße verfügt über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen.</p> <p>In der näheren Umgebung herrscht eine eingeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise, mit überwiegend freistehenden großzügigen Einfamilienhäusern vor.</p> <p>Im Südwesten sowie teilweise im Nordosten grenzt das Grundstück an bebaute Nachbargrundstücke, im Nordosten und Nordwesten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen, überwiegend im Landschaftsschutzgebiet an. Im Osten befindet sich das Naturschutzgebiet Wurmatal.</p> <p>Das mit einer Garage bebaute Grundstück befindet sich ca. 60 m südöstlich des Grundstücks Auf'm Kraner 12 am nördlichen Ende einer Garagenreihe. Es besteht aus den Flurstücken 3234 und 3233 und wird im Westen von der Straße „Auf'm Kraner“ erschlossen. Im Südosten grenzen weitere Garagengrundstücke an, im Norden und Osten befinden sich mit Wohnhäusern bebaute Nachbargrundstücke.</p>
Verkehrslage:	<p>Die Autobahnauffahrt Aachen-Laurensberg auf die A4 in Richtung Köln bzw. Niederlande mit Anschluss an die A 44 in Richtung Düsseldorf bzw. Belgien befinden sich in ca. 4,5 km Entfernung.</p> <p>Eine Bushaltestelle des Herzogenrather und Würselener Stadtbusses befinden sich in ca. 500 m Entfernung. Der Bahnhof Herzogenrath-Kohlscheid ist ca. 2,8 km entfernt.</p>
Versorgungseinrichtungen:	<p>Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Zentrum von Kohlscheid ab ca. 1 km Entfernung, Das Warenangebot einer Großstadt findet man im Stadtzentrum von Aachen in ca. 7 km Entfernung.</p>
Bildungseinrichtungen:	<p>Kindertagesstätten und Grundschulen gibt es im Zentrum von Kohlscheid ab ca. 1 km Entfernung. Weiterführende Schulen aller Schulformen gibt es in Herzogenrath sowie in der gesamten Städteregion.</p>
Immissionen:	<p>Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen.</p>

Wohnlage:	Es handelt sich um eine gute Wohnlage.
Entwicklungszustand:	Nach §3 ImmoWertV handelt es sich bei den hier zu bewertenden Grundstücken um baureifes Land.

2.2 Zuschnitt und Topographie

Auf'm Kraner 12:	Die Straßenfrontlänge und die Grundstücksbreite betragen rd. 32 m, die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 41,50 m. Das Grundstück hat einen leicht trapezförmigen Zuschnitt. Das Gelände fällt in Richtung Nordwesten stark ab. Der Garten ist nach Nordwesten orientiert.
Garagengrundstück:	Das separate Garagengrundstück besteht aus zwei Flurstücken, die eine trapezförmigen Zuschnitt haben. Das Gelände weist ein Quergefälle in Richtung Nordwesten auf.

2.3 Bodenbeschaffenheit

Für das zu bewertende Grundstück besteht laut schriftlicher Auskunft des Umweltamtes der Städteregion Aachen vom 22.09.2022 kein Verdacht auf Altlasten. Es wurde jedoch auf möglichen oberflächennahen Bergbau in früherer Zeit hingewiesen. In einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg vom 11.10.2022 wird außerdem auf den ehemaligen Steinkohleabbau im Bereich der zu bewertenden Grundstücke hingewiesen (s. Anhang). Die Antwort auf meine diesbezügliche Anfrage beim ehemaligen Bergwerksbetreiber EBV GmbH vom 06.10.2022 ist im Anhang enthalten. Demnach kann eine konkrete Bergschadensgefahr aufgrund des ehemaligen Steinkohlebergbaus durch den EBV nach derzeitigem Kenntnisstand auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Allerdings liegt das Grundstück Auf'm Kraner 12 gemäß der Positivkarte der Stadt Herzogenrath in Bezug auf den ehemaligen oberflächennahen Bergbau überwiegend im Bereich von Flächen, die wegen des Vorhandenseins von Flözen der Einwirkungsklasse 3 die Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen gem. §36 GewO erfordern, um möglicherweise bestehende Gefahren einschätzen zu können. Das separate Garagengrundstück ist den Flächen zuzuordnen, die die Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen gem. §36 GewO und in der Regel vor Ort-Untersuchungen erfordern, da es an der Geländeoberfläche im potenziellen Einwirkungsbereich von

- Flözen der Einwirkungsklassen 1 und 2
- Schachtschutzzonen ungesicherter Schächte
- Stollen mit Festgesteinsüberdeckung < 8m

liegt. (vgl. Auszug aus der Positivkarte im Anhang).

Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit waren am Wohnhaus keine Hinweise auf mögliche Bergbauschäden feststellbar. Im Sockelbereich der separaten Garage befinden sich straßenseitig Risse, die möglicherweise bergbaulich bedingt sind. Dies kann nur durch die Einschaltung eines Bergbau-Sachverständigen und Bodenuntersuchungen geklärt werden, was jedoch im Hinblick auf den Grundstückswert und die Grundstücksnutzung nicht verhältnismäßig ist.

Es wird daher unterstellt, dass die üblichen örtlichen Gegebenheiten den ehemaligen Bergbau in der Region betreffend im Bodenwert enthalten sind und bei der Erbauung der Gebäude weitgehend berücksichtigt wurden. Somit ist ein diesbezüglicher Abschlag vom Bodenwert nicht vorzunehmen.

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

2.4 Rechtliche Gegebenheiten

2.4.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis:	Amtsgericht Aachen Grundbuch von Kohlscheid, Blatt 3026
Katasterbezeichnung:	lfd. Nr. 3: Gemarkung Kohlscheid, Flur 8, Flurstück 3234, Hof- und Gebäudefläche, Auf'm Kraner, groß 23 qm lfd. Nr. 4: Gemarkung Kohlscheid, Flur 8, Flurstück 3233, Hof- und Gebäudefläche, Auf'm Kraner, groß 2 qm lfd. Nr. 6: Gemarkung Kohlscheid, Flur 8, Flurstück 3392, Hof- und Gebäudefläche, Auf'm Kraner 12, groß 1.323 qm
Abteilung I:	Eigentümer: dem Amtsgericht bekannt
Abteilung II:	lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer 35/100 kV Leitung und der Entfernung und Niedrighaltung von Bäumen und Sträuchern) für den Eschweiler Bergwerks-Verein in Kohlscheid. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist übertragbar. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 23. Mai 1957 eingetragen am 26. Juni 1957 hierher übertragen am 9. August 1972. <i>(zulasten der Flurstücke 3234, 3233 sowie Flurstück 3392 soweit aus Flurstück 2939 entstanden)</i> lfd. Nr. 2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von schädlichen Einwirkungen) für den Eschweiler Bergwerks-Verein in Herzogenrath-Kohlscheid. Ingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 6. November 1973 am 4. Dezember 1974 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 3. Dezember 1975.

(zulasten des Flurstücks 3392 soweit aus Flurstück 3230 entstanden)

lfd. Nr. 3-8: gelöscht

lfd. Nr. 9-11: *Zwangsversteigerungsvermerke*

Abteilung III:

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

Weitere Eintragungen im Grundbuch sind nicht bekannt.

2.4.2 Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Herzogenrath bestehen gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.09.2022 keine Eintragungen zulasten der hier zu bewertenden Grundstücke.

2.4.3 Erschließungsbeiträge

Von der Stadt Herzogenrath wurde am 26.09.2022 schriftlich mitgeteilt, dass für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge gemäß §127ff des Baugesetzbuches mehr erhoben werden und dass für die (nachmalige) Herstellung, Erneuerung Erweiterung oder Verbesserung der Straße derzeit keine die Beitragspflicht gem. §8 KAG auslösende Maßnahme ansteht. Das Grundstück ist somit als erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG einzustufen.

2.4.4 Wohnungsbindung

Lt. schriftlicher Bescheinigung der Stadt Herzogenrath vom 22.09.2022 handelt sich nicht um öffentlich geförderten Wohnraum. Es besteht somit keine Wohnungsbindung.

2.4.5 Mietverträge

Es wird angenommen, dass keine Mietverträge bestehen.

2.4.6 Denkmalschutz

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

2.5 Planungsrechtliche Situation

Bauleitplanung:

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



Ausschnitt FNP ohne Maßstab

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.

2.6 Wirtschaftliche Einheit

Die hier zu bewertenden Flurstücke 3234 und 3233 bilden eine wirtschaftliche Einheit, da die Entwässerung der Garage auf Flurstück 3234 über das Flurstück 3233 erfolgt.

3 Gebäudebeschreibung

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Beschreibung beruht auf den Erhebungen im Rahmen der **Ortsbesichtigung, welche nur straßenseitig von außen durchgeführt werden konnte** und den vorliegenden Unterlagen.

Art der Bebauung:

zweigeschossiges, freistehendes Einfamilien-Wohnhaus, aufgrund Hanglage teilweise unterirdisches Hanggeschoss, teilweise unterkellert, mit zweigeschossigem Anbau, teilweise unterirdisch, unterkellerte PKW-Garage an der rechten Grundstücksgrenze sowie eine PKW-Garage auf separatem Grundstück

Nutzung:

Es wird angenommen, dass das Wohnhaus einschließlich der separaten Garage vom Eigentümer als Einfamilienhaus genutzt wird.

Baujahr:	Wohnhaus ursprünglich ca. 1972, seitlicher Anbau und Umbau ca. 1976, Garage (Auf'm Kraner 12) ca. 1976, separate Garage ca. 1973
Modernisierungen:	straßenseitig von außen keine Modernisierungen sichtbar, ansonsten unbekannt aufgrund mangelnder Innenbesichtigung
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss (-5,05 m):	Treppenhaus, Heizungsraum, Heizöl-Tankraum, zwei Kellerräume
UG Anbau (-4,10 m):	Schwimmbecken und Sauna mit Nassbereich
Hanggeschoss (-2,75 m)	Treppenhaus, Kellerraum, Gästezimmer mit Duschbad (ohne WC), Kaminzimmer, Schlafzimmer mit Bad, überbaute Terrasse
OG Anbau (-1,20 m):	Flur, zwei Zimmer mit Duschbad (ohne WC), WC, Abstellraum, Hauswirtschaftsraum
Erdgeschoss (± 0,00 m):	Eingangsdiele, Treppenflur, Garderobe, WC, Küche, Wohnraum, Lesezimmer mit Wendeltreppe ins Hanggeschoss, Austritt

3.2 Baurechtliche Situation

Bauordnungsrecht:	Die Bauakte enthält u. a. folgende Vorgänge: - Baugenehmigung Nr. 1472/70 vom 26.09.1970 zur Errichtung eines Einfamilienhauses, Rohbauabnahmeschein vom 07.01.1972 - Baugenehmigung 109/72 vom 03.02.1972 zur Vergrößerung des Kellers mit Einbau einer Ölheizung mit Öltankraum, Schlussabnahmeschein vom 04.09.1972 - Baugenehmigung 01/73 vom 07.01.1973 zur Errichtung einer unterkellerten Garage, Schlussabnahmeschein vom 26.10.1978 - Nachtrags-Baugenehmigung vom 29.01.1974 zum An- und Umbau - Nachtrags-Baugenehmigung vom 23.07.1975 zum An- und Umbau, Schlussabnahmeschein vom 20.09.1978
-------------------	---

Für diese Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt.

3.3 Baubeschreibung

Fundamente und Kellersohle:	Beton angenommen
Außenwände / Fassaden:	überwiegend Mauerwerk oder Beton, verklankert, teilweise verputzt

Hauseingangsbereich:	profilierte Massivholztür in Aluminiumrahmenkonstruktion mit isolierverglasten, feststehenden Seitenteilen, Briefeinwurfschlitz, Natursteineingangsstufe, Außenbeleuchtung, eine Klingelstelle
Geschossdecken:	Stahlbeton
Deckenuntersichten:	verputzt und gestrichen angenommen, über Erdgeschoss Dachschräge mit Holzpaneelen bekleidet
Geschosstreppen:	Haupttreppe in Stahlbeton mit Natursteinbelag, Nebentreppe im Lesezimmer als Stahlspindeltreppe mit Holzaufritten
Dachform:	Haupthaus mit flachgeneigtem Satteldach, seitlicher Anbau mit Flachdach
Dachkonstruktion:	vollkantiger Holzdachstuhl angenommen
Dacheindeckung:	Faserzementwellplatten, Kamin mit Faserzementplatten bekleidet
Dachentwässerung:	Fallrohre und Regenrinnen in Zink
Fußbodenbeläge:	Kellergeschoss: Estrichboden mit Anstrich Wohnebenen: Natursteinbelag, Fliesen, Parkett angenommen
Innenwände:	überwiegend Mauerwerk angenommen
Wandoberflächen:	Kellergeschoss: überwiegend gestrichen Wohnebenen: überwiegend verputzt, tapeziert und gestrichen, Sanitärräume gefliest
Innentüren:	naturholzfurnierte oder beschichtete Türblätter, überwiegend mit Futter und Bekleidung, teilweise verglaste Aluminiumrahmentüren, vereinzelt Ganzglastüren
Fenster:	überwiegend Aluminiumfenster mit Isolierverglasung, überwiegend mit Rollläden, vereinzelt Kunststofffenster mit Isolierverglasung, gartenseitig drei Dachflächenfenster
Sanitäre Ausstattung:	Hanggeschoss: ein Duschbad (ohne WC), zugänglich vom Schlafraum, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest ein WC mit Handwaschbecken, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest Erdgeschoss: ein WC mit Handwaschbecken, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände verputzt

UG Anbau:	Schwimmbecken, ca. 3,50 m x 7,00 m groß, ca. 1,60 m tief, Duschbereich, Sauna, jeweils mit Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
OG Anbau:	zwei Duschbäder (ohne WC), jeweils zugänglich von den Schlafräumen, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, ein WC mit Handwaschbecken, wandhängendem WC mit Einbauspülkasten, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest
Heizung:	Ölzentralheizung, Stahlheizkörper mit Thermostatventil, offener Kamin im Hanggeschoss, Stahl-Öltank mit 8.000 l Fassungsvermögen, Baujahr 1972
Warmwasserbereitung:	über die Heizung mit Standspeicher
Elektroinstallation:	durchschnittlicher, baujahresentsprechender Standard
Zubehör:	Sauna, Alarmanlage Aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung erfolgt baualtersbedingt kein Wertansatz für das Zubehör.
Garage Auf'm Kraner 12:	freistehende PKW-Doppelgarage in Massivbauweise, straßenseitig außen verputzt, elektrisch betriebenes Rollltor, Flachdach mit Bitumenpappe abgedichtet, unterkellert mit einem Abstellraum, ebenerdiger Zugang von der Gartenseite

3.4 Außenanlagen

Versorgung:	Strom-, Post-, Wasseranschluss
Entsorgung:	öffentliche Kanalisation
Zugang:	Natursteinpflaster
Zufahrt zur Garage:	Waschbetonplatten
rückwärtige Terrasse:	Fliesen- oder Betonplattenbelag
Einfriedungen:	straßenseitig Holzpalisaden, Eingangstörchen mit gemauerten Pfeilern, Klingel- und Gegensprechanlage, Hecken
Vorgarten:	Ziergehölze
Gartenfläche:	überwiegend Rasenfläche, Beete mit Ziergehölzen, Baumbestand

3.5 separate Garage auf Flurstück 3234 und 3233

PKW-Garage in Massivbauweise, straßenseitig außen verputzt, Stahlschwingtor, Flachdach mit Bitumenpappe abgedichtet, außenliegende Entwässerung in Zink, Zufahrtsfläche asphaltiert

3.6 Bau- und Unterhaltungszustand

Das Wohngebäude befindet sich -soweit von außen sichtbar- in leicht vernachlässigtem, baujahrestypischem Bauzustand. Die Außenanlagen befinden sich in naturnahem Zustand.

Folgende Baumängel / Bauschäden wurden -soweit von außen sichtbar- festgestellt:

- Der Wandanschluss des straßenseitigen Kunststofffensters im Anbau wurde nicht fachgerecht hergestellt.
- Die Putzflächen der seitlichen Fassade rechts sind verschmutzt.
- Beim seitlichen Austritt vor dem Wohnraum im Erdgeschoss fehlt eine Absturzsicherung.
- Die Schwelle des Garagentores (Auf'm Kraner 12) ist rostig.
- Die Putzfassade der Garage ist bemoost.
- Der Wandanschluss des Garagentores ist nicht fachgerecht hergestellt.
- Die Holzpalisaden der straßenseitigen Einfriedung sind überwiegend morsch.
- Die separate Garage weist im Bereich des Bodenanschlusses Risse auf.
- Der Anstrich der separaten Garage platzt im Attikabereich ab.
- Die Entwässerung der separaten Garage wird frei auf die Straße geführt. Hier existiert offensichtlich kein Kanalanschluss.

Die Bauart des Wohngebäudes und der Garagen entspricht dem Baujahr. Soweit von außen sichtbar wurden keine nennenswerten Modernisierungen durchgeführt.

Energetisch erfüllt das Wohngebäude nicht die heutigen 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. Gemäß GEG ist z. B. die oberste Geschossdecke oder die Dachfläche von Bestandsgebäuden so zu dämmen, dass der Wärmedurchgangskoeffizient 0,24 Watt/(m²K) nicht überschreitet.

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurde der Bauzustand visuell **-nur straßenseitig von außen-** 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 Dacheindeckung 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 behebende Baumängel und Bauschäden werden mit einer entsprechenden Wertminderung berücksichtigt.

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

3.7 Nutzbarkeit

Das Wohnhaus ist gut als Einfamilienhaus nutzbar. Der Wohnbereich ist sehr großzügig angelegt, eine direkte Verbindung zum Garten besteht nur vom Hanggeschoss aus.

Aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung wird für diese Bewertung eine einfache bis mittlere Ausstattung unterstellt.

Es ist nicht bekannt, ob das Schwimmbecken noch in Benutzung ist.

Aufgrund der hohen Energiekosten werden private Schwimmbäder vielfach zu Wohnraum umgenutzt. Für diese Bewertung wird der Fortbestand des Schwimmbads, wie in den Planunterlagen enthalten, unterstellt.

Die Garagen sind -soweit von außen sichtbar- gut nutzbar.

3.8 Berechnungen

Die Berechnungen erfolgen aufgrund der vorliegenden Baugenehmigungsunterlagen.

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

Hanggeschoss				
Gast	$(3,90 \times 2,75 + 1,00 \times 2,75)$	$*0,97 =$	13,07	
Kaminzimmer	$(6,22 \times 7,85 - 1,10 \times 2,85 - 0,75 \times 0,75 \times 3,14 - 0,90 \times 1,50)$	$*0,97 =$	41,30	
Schlafzimmer	$(4,04 \times 4,15 + 0,70 \times 1,30)$	$*0,97 =$	17,15	
Bad	$(2,50 \times 3,60 + 1,30 \times 2,90)$	$*0,97 =$	12,39	
überbaute Terrasse	$2,90 \times 15,10$	$*0,25 =$	10,95	
				94,86 qm
Erdgeschoss				
Eingangsdiele	$3,90 \times 2,90$	$*0,97 =$	10,97	
Flur	$1,30 \times 2,20$	$*0,97 =$	2,77	
Garderobe	$2,80 \times 2,75$	$*0,97 =$	7,47	
WC	$1,00 \times 2,75$	$*0,97 =$	2,67	
Küche	$2,80 \times 3,90$	$*0,97 =$	10,59	
Wohnzimmer	$(9,70 \times 7,75 - 0,50 \times 0,90)$	$*0,97 =$	72,48	
Lesezimmer	$(10,30 \times 2,70 - 0,75 \times 0,75 \times 3,14 - 0,90 \times 0,70)$	$*0,97 =$	24,65	
Austritt	$0,63 \times 7,82$	$*0,25 =$	1,23	
				132,83 qm
Anbau				
Untergeschoss				
Schwimmbhalle/Sauna	$(10,60 \times 4,56 + 2,16 \times 3,80)$	$*0,5 =$	28,27	
Duschraum	$3,80 \times 2,30$	$*0,5 =$	4,37	
				32,64 qm
Obergeschoss				
Flur	$1,20 \times 7,10$	$*0,97 =$	8,26	
Zimmer vorne	$4,56 \times 3,30$	$*0,97 =$	14,60	
Duschbad	$1,00 \times 3,26$	$*0,97 =$	3,16	
WC	$1,00 \times 3,26$	$*0,97 =$	3,16	
Abstellraum	$1,70 \times 3,26$	$*0,97 =$	5,38	
Hauswirtschaftsraum	$2,46 \times 3,26$	$*0,97 =$	7,78	
Dusche	$1,00 \times 3,26$	$*0,97 =$	3,16	
Zimmer hinten	$(4,56 \times 3,30 + 0,60 \times 1,20)$	$*0,97 =$	15,29	
				60,79 qm
Wohnfläche gesamt				321,12 qm

3.8.2 Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277

Kellergeschoss	7,74*8,45	=	65,40	
Hanggeschoss	15,10*8,45	=	127,60	
Erdgeschoss	15,10*11,35	=	171,39	
Anbau	15,10*5,10*2	=	<u>154,02</u>	
				<u>518,41 qm</u>

4 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 Baugesetzbuch definiert:

„Der Verkehrswert (Marktwert) 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 einschließlich der separaten Garage kein Renditeobjekt ist, wird zur Ableitung des Verkehrswertes vorrangig das Sachwertverfahren zugrunde gelegt, welches sich am Substanzwert des Objektes orientiert. Der Sachwert 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.

Zur Überprüfung wird das Ertragswertverfahren herangezogen, bei dem die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist. Der Ertragswert eines Grundstücks ist die Summe der Barwerte aller Reinerträge, die der Eigentümer aus dem Grundstück erzielen kann, d. h. es werden alle aus dem Grundstück marktüblich erzielbaren Erträge nach Abzug der Bewirtschaftungskosten sowie der Bodenwertverzinsung auf den Wertermittlungstichtag abgezinst und zum Bodenwert addiert.

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

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

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

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

5 Flurstück 3392 – Auf'm Kraner 12

5.1 Bodenwertermittlung (§ 40ff ImmoWertV)

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

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2022, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für Herzogenrath-Kohlscheid in diesem Bereich ein erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbeitrags- und kanalanschlussbeitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit 340,00 EUR / qm Grundstücksfläche angegeben.

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

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse in Höhe von rd. 3% erforderlich.

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

Lage:	Das zu bewertende Grundstück liegt am Rand der Bodenrichtwertzone in direkter Nachbarschaft zum Landschafts- und Naturschutzgebiet. Dies wird mit einem Zuschlag von 5% berücksichtigt.
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG – keine Abweichung
Nutzungsart:	Wohnbaufläche – keine Abweichung
Bauweise:	offen - keine Abweichung
Geschlosszahl:	zweigeschossig - keine Abweichung
Tiefe:	ca. 41,50 m – Die Tiefe des Grundstücks überschreitet die Tiefe des Richtwertgrundstücks. Daher wird das Grundstück entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses fiktiv unterteilt in die vordere Baulandfläche mit einer Tiefe von 35 m und einer Größe von ca. 1.120 qm sowie die hintere Gartenlandfläche mit einer Größe von 203 qm. Gartenlandflächen werden gemäß Angabe im Grundstückmarktbericht 2022 (S. 42) mit rd. 15% ± 12% vom Bodenrichtwert des Wohnbaulandes gehandelt. Für die hier zu bewertende Gartenlandfläche wird ein Bodenwert von 51,00 EUR, entsprechend rd. 15% des Bodenrichtwertes angenommen.
Ausnutzung:	nicht relevant
Zuschnitt:	annähernd regelmäßiger Zuschnitt– keine wertrelevante Abweichung
Grundstücksgröße:	1.323 qm
davon Bauland:	1.120 qm
davon Gartenland:	203 qm

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:	340,00 EUR
konjunkturelle Anpassung +3%	<u>*1,03</u>
	350,00 EUR
Anpassung wegen Lage + 5%	<u>*1,05</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	<u>368,00 EUR</u>

Bodenwert:	1.120 qm Grundstücksfläche als Bauland incl. Erschließungskosten á 368,00 EUR/qm 1.120 qm * 368,00 EUR/qm =	<u>412.160,00 EUR</u>
	203 qm Grundstücksfläche als Gartenland à 51 EUR/qm 203 qm * 51,00 EUR/qm =	<u>10.353,00 EUR</u>
	Selbständig nutzbare Teilflächen wie z. B. Gartenlandflächen sind gemäß ImmoWertV §41 separat zu berücksichtigen (s. 5.6.2).	

5.2 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

5.2.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert eines Grundstückes ermittelt. Dieser umfasst den Bodenwert und den vorläufigen Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) sowie besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) wie der Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden und sonstiger Wertminderungen oder –erhöhungen.

Der vorläufige Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt sich aus den durchschnittlichen Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Alterswertminderung. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen und sonstigen Anlagen werden aufgrund von Kostenkennwerten, die in Anlage 4 der ImmoWertV als Normalherstellungskosten (NHK) 2010 veröffentlicht wurden, ermittelt und auf den Wertermittlungsstichtag bezogen.

Aus dem so ermittelten Sachwert wird, unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit, der Verkehrswert ermittelt (§ 6 ImmoWertV).

5.2.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Restnutzungsdauer: Entsprechend dem Modell der AGVGA-NRW (Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW) zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen wird bei 80 Jahren wirtschaftlicher Gesamtnutzungsdauer entsprechend den tatsächlichen Baujahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 32 Jahren angenommen.

Normalherstellungskosten: nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 850,00 EUR/qm BGF.

Baupreisindex:	Wohngebäude, D, III/2022: 167,7 (Basis 2010=100)	
Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des GAA)	
NHK, angepasst:	$830,00 \text{ EUR} * 1,677 * 1,0 = 1.392,00 \text{ EUR/qm BGF}$	
	$518 \text{ qm} * 1.392,00 \text{ EUR/qm} =$	721.056,00 EUR
	zuzüglich sonstige Bauteile, die nicht in der BGF enthalten sind (Kamin etc.):	<u>rd. 12.000,00 EUR</u>
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>733.056,00 EUR</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	GND 80 Jahre	
Restnutzungsdauer:	RND 32 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:	$RND / GND = 32 / 80 = 0,40$	
	alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: $733.056,00 \text{ EUR} * 0,40 =$	293.222,00 EUR
	zuzüglich Zeitwert der Garage m. Kellerraum	<u>23.000,00 EUR</u>
	vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen:	316.222,00 EUR
	zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses	<u>18.000,00 EUR</u>
	vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>334.222,00 EUR</u>

5.2.3 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	412.160,00 EUR
vorl. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>334.222,00 EUR</u>
vorläufiger Sachwert	<u>746.382,00 EUR</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 746.000,00 EUR.

5.3 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

5.3.1 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 Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinst (allgemeines, „zweigleisiges“ Ertragswertverfahren).

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

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

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

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

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

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

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

5.3.2 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge: Es wird angenommen, dass kein Mietvertrag besteht.

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

Die marktübliche erzielbare Nettokaltmiete entspricht der ortsüblichen Vergleichsmiete und wird entsprechend dem Ertragswertmodell des Gutachterausschusses in Anlehnung an den Mietspiegel der Stadt Herzogenrath für nicht preisgebundene Wohnungen mit Gültigkeit vom 01.05.2021 bis 30.04.2023 ermittelt.

Für Wohnungen der Baualtersklasse 1971 bis 1980 in guter Wohnlage ist eine Mietspanne von 4,70 bis 6,10 EUR/qm. Für vermietete Eigenheime gelten die Werte der Mieltabelle sinngemäß, wobei ein Zuschlag bis zu 10 % möglich ist. Ein Großwohnabschlag erfolgt nicht. Die Vergütung für die Nutzung des Gartens, einer Garage bzw. eines Garagenstellplatzes und ähnliches werden durch den Zuschlag abgegolten. Die Besonderheiten des Einzelfalles sind hier zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der guten Lage einerseits und der sehr großen Wohnfläche andererseits wird eine Miete von 5,10 EUR/qm Wohnfläche als marktüblich 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: $321 \text{ qm} * 5,10 \text{ EUR} * 12 =$ 19.645,00 EUR

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

abzüglich Verwaltungskosten
 $1 \text{ Einheit} * 312,00 \text{ EUR/Einheit/Jahr} =$ -312,00 EUR

abzüglich Instandhaltungskosten
Wohnhaus:
 $321 \text{ qm} * 12,20 \text{ EUR/qm/Jahr} =$ -3.916,00 EUR

Garage:
 $92,00 \text{ EUR/Jahr} =$ -92,00 EUR

abzüglich Mietausfallwagnis
 $2\% \text{ von } 19.645,00 \text{ EUR}$ -393,00 EUR

Betriebskosten werden nicht in Abzug

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

Bewirtschaftungskosten insgesamt: -4.713,00 EUR
entspricht ca. 24 % des Jahresrohertrages

Jahresreinertrag: 14.932,00 EUR

Bodenverzinsung: abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes:
412.160,00 EUR * 0,7% -2.855,00 EUR

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen: 12.047,00 EUR

Restnutzungsdauer: 32 Jahre

Liegenschaftszinssatz (LZ): Im Grundstücksmarktbericht (GMB) 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen wird für freistehende Einfamilienhäuser mit einer Restnutzungsdauer von 25 bis 40 Jahren in Gebieten mit Bodenrichtwerten von 290 bis 459 EUR/qm ein Liegenschaftszinssatz von 0,7% +/- 0,9 angegeben. Die aus 59 Verkäufen ermittelte Spanne reicht von -1,1 bis 3,0%, der Median beträgt 0,6%. Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, der Objektgröße und -lage sowie des (angenommenen) Objektzustandes ist ein Liegenschaftszinssatz von 0,7% aus sachverständiger Sicht angemessen.

Barwertfaktor: bei LZ 0,7% und RND 32 Jahre: 28,58

Ertragswert der baulichen Anlagen: 12.047,00 EUR * 28,58 = 344.303,00 EUR

5.3.3 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt: 412.160,00 EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen: 344.303,00 EUR

vorläufiger Ertragswert 756.463,00 EUR

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 756.000 EUR.

5.4 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	rd. 746.000,00 EUR
vorläufiger Ertragswert:	rd. 756.000,00 EUR

Somit überschreitet der vorläufige Ertragswert den vorläufigen Sachwert um rd. 1%, 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.

5.5 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 2022.

Für freistehende Einfamilienhäuser in Gebieten mit Bodenrichtwerthöhen von 290 bis 459 EUR/qm wird ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,10 und ein Median von 1,11 angegeben. Der Streubereich aller Auswertungen liegt zwischen 0,59 und 1,66.

Die 105 ausgewerteten Objekte haben

- Wohnflächen von 69 bis 302 qm, ø 157 qm
- Baulandflächen von 262 bis 1.380 qm, ø 650 qm
- tatsächliche Baujahre von 1900 bis 2016, ø 1969
- Restnutzungsdauern von 18 bis 76 Jahren, ø 37 Jahre
- vorläufige Sachwerte von 202.000 bis 864.000 EUR, ø 410.000 EUR.

Die Merkmale des Wertermittlungsobjekts liegen somit überwiegend innerhalb der o. a. Spannen, die Wohnfläche des Objektes überschreitet die angegebene Spanne geringfügig. Für Objekte mit einem vorläufigen Sachwert von rd. 746.000 EUR ergibt sich in Anlehnung an die zugehörige lineare Funktion ein Sachwertfaktor von rd. 1,01.

Unter Berücksichtigung aller objektspezifischen, wertbeeinflussenden Faktoren, insbesondere der Objektlage und des (angenommenen) Objektzustandes, ist aus sachverständiger Sicht ein Sachwertfaktor von 1,01 angemessen.

vorläufiger Sachwert	746.382,00 EUR
* Sachwertfaktor 1,01	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	753.846,00 EUR

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

5.6.1 Baumängel / Bauschäden

Es wird angenommen, dass das Objekt überwiegend baujahrestypische Baumängel / Bauschäden aufweist, die bereits mit der Alterswertminderung berücksichtigt wurden. Eine weitere Wertminderung erfolgt aufgrund der mangelnden Innenbesichtigung nicht.

5.6.2 selbständig nutzbare Teilfläche

Der Bodenwert der selbständig nutzbaren
Gartenlandfläche beträgt:

10.353,00 EUR

5.6.3 Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung

Da das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war 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 Mängel und Schäden.

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 der baulichen und sonstigen Anlagen ohne Außenanlagen rd. 320.000 EUR. Davon entfällt ein Anteil von rd. 144.000,00 EUR auf den Rohbau und ein Anteil von rd. 176.000,00 EUR 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. 15%
- des Ausbaus von ca. 25%.

Somit ergibt sich:

15% * 144.000,00 EUR = 21.600,00 EUR

25% * 176.000,00 EUR = 44.000,00 EUR

Risikoabschlag insgesamt: 65.600,00 EUR

Somit beträgt der kalkulatorische Sicherheitsabschlag rd. 66.000,00 EUR.
Dies entspricht rd. 9% des marktangepassten, vorläufigen Sachwerts,

5.7 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	753.846,00 EUR
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 5.6.1	± 0,00 EUR
Werteinfluss der selbständig nutzbaren Teilfläche aus 5.6.2	+ 10.353,00 EUR
Werteinfluss der mangelnden Innenbesichtigung aus 5.6.3	<u>- 66.000,00 EUR</u>
 Sachwert	 <u>698.199,00 EUR</u>

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

5.8 unbelasteter Verkehrswert

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

Verkehrswert des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks Auf'm Kraner 12 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, **jedoch ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen**, zum Wertermittlungstichtag 09.11.2022 auf

700.000,00 EUR

(in Worten: siebenhunderttausend Euro).

Dies entspricht einem Wert von rd. 2.180 EUR/qm Wohnfläche.
Legt man den marktangepassten, vorläufigen Sachwert ohne Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, zugrunde, ergibt sich ein Wert von rd. 2.350 EUR/qm Wohnfläche.

Der erstmals zum 01.01.2021 vom Gutachterausschuss veröffentlichte Immobilienrichtwert (s. www.boris.nrw.de) ergibt zum Stichtag 01.01.2022 für ein vergleichbares Objekt in dieser Bodenrichtwertzone ohne Berücksichtigung der besonderen Lagevor- oder -nachteile und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale einen Immobilienpreis von rd. 730.000 EUR (s. u.). Dieser Wert unterschreitet den

marktangepassten, vorläufigen Sachwert geringfügig und stützt somit den ermittelten Verkehrswert, welcher zusätzlich die Objektbesonderheiten berücksichtigt.

Eigenschaft	Immobilienrichtwert	Ihre Angaben	Anpassung
Stichtag	01.01.2022		
Immobilienrichtwert	2550 €/m ²		
Gemeinde	Herzogenrath		
Immobilienrichtwertnummer	22544		
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	0 %
Ergänzende Gebäudeart	freistehend	freistehend	0 %
Baujahr	1935	1974	10 %
Wohnfläche	131-150 m ²	321 m ²	-19 %
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	baujahrtypisch (nicht modernisiert)	0 %
Gebäudestandard	mittel	einfach - mittel	-4 %
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	0 %
Grundstücksgröße	601-800 m ²	1120 m ²	4 %
Immobilienpreis pro m ² für Wohn-/ Nutzfläche (gerundet)		2.280 €/m ²	
Immobilienpreis für das angefragte Objekt (gerundet)		730.000 €	

Druckausgabe Immobilienrichtwert www.boris.nrw.de

5.9 Einfluss von Lasten und Beschränkungen

5.9.1 Abt. II, lfd. Nr. 1

In Abt. II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 folgendes eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer 35/100 kV Leitung und der Entfernung und Niedrighaltung von Bäumen und Sträuchern) für den Eschweiler Bergwerks-Verein in Kohlscheid. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist übertragbar. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 23. Mai 1957 eingetragen am 26. Juni 1957 hierher übertragen am 9. August 1972.“

Diese Leitungsrecht ist zulasten der Flurstücke 3234, 3233 sowie Flurstück 3392 soweit aus Flurstück 2939 entstanden, eingetragen.

Durch eine Recherche in historischen Flurkarten, wurde festgestellt, dass vermutlich bis in die 1980er hinein im hinteren Grundstücksbereich eine 35 kV-Freileitung verlief. Diese Leitung ist nicht mehr vorhanden und die Grunddienstbarkeit kann gemäß schriftlicher Auskunft der berechtigten EBV GmbH vom 05.12.2022 gelöscht werden (s. Anhang). Zur Berücksichtigung der „Beschmutzung“ des Grundbuchs mit dieser Eintragung sowie der Mühen und Kosten, die zu deren Löschung entstehen, wird eine (anteilige) pauschale Wertminderung in Höhe von 500 EUR angenommen.

5.9.2 Abt. II, lfd. Nr. 2

In Abt. II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 2 folgendes eingetragen:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von schädlichen Einwirkungen) für den Eschweiler Bergwerks-Verein in Herzogenrath-Kohlscheid. Eingetragen unter Bezug auf die Bewilligung vom 6. November 1973 eingetragen am 4. Dezember 1974 und mit dem belasteten Grundstück hierher übertragen am 3. Dezember 1975.“

Diese Grunddienstbarkeit wurde zulasten des Flurstücks 3392 (soweit aus Flurstück 3230 entstanden) eingetragen. In der zugehörigen Bewilligung wird vereinbart, „daß der jeweilige Eigentümer alle schädlichen, von den Bergwerksunternehmungen des Berechtigten ausgehende Einwirkungen sowie Immissionsschäden aus dem Haldenbetrieb der Berghalde Kämpchen für die Vergangenheit und alle Zukunft am Grundbesitz mit etwaigen Gebäulichkeiten zu dulden hat.“

Hierbei handelt es sich um einen eingeschränkten Bergschadenverzicht, der gemäß schriftlicher Auskunft der berechtigten EBV GmbH vom 05.12.2022 gelöscht werden kann (s. Anhang). Zur Berücksichtigung der „Beschmutzung“ des Grundbuchs mit dieser Eintragung sowie der Mühen und Kosten, die zu deren Löschung entstehen, wird eine pauschale Wertminderung in Höhe von 1.000 EUR angenommen.

5.9.3 Zusammenstellung der Werte

unbelasteter Verkehrswert	700.000,00 EUR
Werteinfluss aus Abt. II/1	- 500,00 EUR
Werteinfluss aus Abt. II/2	<u>-1.000,00 EUR</u>
belasteter Verkehrswert	<u>698.500,00 EUR</u>

5.10 Verkehrswert (belastet)

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

Verkehrswert des mit einem Einfamilien-Wohnhaus bebauten Grundstücks Auf'm Kraner 12 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen** zum Wertermittlungstichtag 09.11.2022 auf

698.500,00 EUR

(in Worten: sechshundertachtundneunzigtausendfünfhundert Euro).

6 Flurstücke 3234 und 3233, Garagengrundstück

6.1 Bodenwert

In der Bodenrichtwertkarte der Städteregion Aachen, Stand 01.01.2022, veröffentlicht unter www.boris.nrw.de, ist für Herzogenrath-Kohlscheid in diesem Bereich ein erschließungsbeitrags-, kostenerstattungsbetrags- und kanalanschlussbeitragsfreier Bodenrichtwert für ein optimal ausgenutztes, regelmäßig geschnittenes Richtwertgrundstück mit einer Tiefe von 35 m mit ein- bis zweigeschossiger Wohnbebauung in offener Bauweise mit 340,00 EUR / qm Grundstücksfläche angegeben.

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

Aus sachverständiger Sicht ist am Wertermittlungsstichtag eine Anpassung des Bodenrichtwerts aufgrund konjunktureller Einflüsse in Höhe von rd. 3% erforderlich.

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

Lage:	Das zu bewertende Garagengrundstück liegt in der o. a. Richtwertzone ohne besondere Vor- oder Nachteile
Entwicklungszustand:	baureifes Land - keine Abweichung
Beitragszustand:	erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und nach KAG – keine Abweichung
Nutzungsart:	Fläche besonderer funktionaler Prägung (Parken) – Das Garagengrundstück weicht hinsichtlich seiner Nutzungsqualität wertmindernd vom Richtwertgrundstück ab. Der Gutachterausschuss gibt im Grundstücksmarktbericht 2022 an, dass die Preise für unbebaute Bauflächen für unbebaute, separat gelegene Garagengrundstücke in Neubaugebieten zumeist der aktuelle Bodenrichtwert für Wohnbauland in voller Höhe gezahlt wurde. Für Garagengrundstücke, die sich nicht in einem Neubaugebiet befinden, weisen die ausgewerteten Kauffälle eine Spanne von 30% bis 150% des Bodenrichtwerts für Wohnbauland auf. Aufgrund des geringen Datenmaterials und des großen Streubereichs lässt sich kein Schwerpunktwert ableiten. In den vorhergehenden Grundstücksmarktberichten der Jahre 2019 bis 2021 wurde jeweils ein Marktschwerpunkt von ca. 60 % angegeben. Der Bodenwert des Garagengrundstücks wird dementsprechend mit 60% des Bodenrichtwerts angesetzt.
Bauweise:	offen – nicht relevant
Geschosszahl:	eingeschossig – nicht relevant

Tiefe:	im Mittel ca. 7,50 m – nicht relevant
Ausnutzung:	nicht relevant
Zuschnitt:	trapezförmiger Zuschnitt– keine wertrelevante Abweichung
Grundstücksgröße:	Flurstück 3234: 23 qm Flurstück 3233: 2 qm
davon Bauland:	25 qm

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2022:	340,00 EUR
konjunkturelle Anpassung +3%	<u>*1,03</u>
	350,00 EUR
Anpassung wg. abweichender Nutzungsqualität:	<u>*0,60</u>
angepasster Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	<u>210,00 EUR</u>

Bodenwert:	Flurstück 3234:
	23 qm Grundstücksfläche als Garagenbauland incl.
	Erschließungskosten á 210,00 EUR/qm
	23 qm * 210,00 EUR/qm = 4.830,00 EUR
	Flurstück 3233:
	2 qm Grundstücksfläche als Garagenbauland incl.
	Erschließungskosten á 210,00 EUR/qm
	2 qm * 210,00 EUR/qm = <u>420,00 EUR</u>
	Bodenwert gesamt <u>5.250,00 EUR</u>

6.2 Sachwertverfahren (§ 35 bis 39 ImmoWertV)

6.2.1 Sachwert der baulichen Anlagen (Garage)

Restnutzungsdauer:	Entsprechend dem tatsächlichen Baujahr ca. 1973 wird bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 11 Jahren angenommen.
Normalherstellungskosten:	nach NHK 2010 und dem Sachwertmodell der AGVGA-NRW ergibt sich ein Kostenkennwert einschließlich Baunebenkosten von 485,00 EUR/qm BGF.
Baupreisindex:	Wohngebäude, D, III/2022: 167,7 (Basis 2010=100) (analog)

Regionalfaktor:	1,0 (entsprechend dem Sachwertmodell des GAA)	
NHK, angepasst:	485,00 EUR * 1,677 * 1,0 = 813,00 EUR/qm BGF 18 qm * 813,00 EUR/qm =	<u>14.634,00 EUR</u>
	durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	<u>14.634,00 EUR</u>
Alterswertminderung:	linear bei normaler Instandhaltung	
Gesamtnutzungsdauer:	GND 60 Jahre	
Restnutzungsdauer:	RND 11 Jahre	
Alterswertminderungsfaktor:	RND / GND = 11 / 60 = 0,18	
	alterswertgeminderte Gebäudeherstellungskosten: 14.634,00 EUR * 0,18 =	2.634,00 EUR
	zuzüglich Wert der Außenanlagen entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses	<u>1.000,00 EUR</u>
	vorläufiger Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen:	<u>3.634,00 EUR</u>

6.2.2 Vorläufiger Sachwert (§37 ImmoWertV)

Bodenwert	5.250,00 EUR
vorl. Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	<u>3.634,00 EUR</u>
vorläufiger Sachwert	<u>8.884,00 EUR</u>

Der vorläufige Sachwert beträgt somit rd. 9.000,00 EUR.

6.3 Ertragswertverfahren (§27 bis 34 ImmoWertV)

6.3.1 Ertragswert der baulichen Anlagen

Mietverträge:	Es wird angenommen, dass kein Mietvertrag besteht.	
marktübliche Miete:	Zur Bewertung wird eine am Wertermittlungsstichtag marktüblich erzielbare Nettokaltmiete in Höhe von 45,00 EUR monatlich angenommen.	
Jahresrohertrag:	45,00 EUR * 12 =	540,00 EUR

Bewirtschaftungskosten:	Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend dem vom Gutachterausschuss der Städteregion Aachen verwendeten Modell der AGVGA zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen angesetzt.	
	abzüglich Verwaltungskosten 1 Garage * 41,00 EUR/Einheit/Jahr =	-41,00 EUR
	abzüglich Instandhaltungskosten 92,00 EUR/Jahr =	-92,00 EUR
	abzüglich Mietausfallwagnis 2% von 540,00 EUR	<u>-11,00 EUR</u>
	Betriebskosten werden nicht in Abzug gebracht, da diese in den Nettokaltmieten nicht enthalten sind, sondern auf den Mieter umgelegt werden.	
	Bewirtschaftungskosten insgesamt: entspricht ca. 27 % des Jahresrohertrages	<u>-144,00 EUR</u>
Jahresreinertrag:		396,00 EUR
Bodenverzinsung:	abzüglich Bodenverzinsungsbetrag des der Bebauung zurechenbaren Baulandes (analog zu Flst. 3392): 5.250,00 EUR * 0,7%	<u>-37,00 EUR</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:		<u>359,00 EUR</u>
Restnutzungsdauer:	11 Jahre	
Liegenschaftszinssatz (LZ):	Analog zur Bewertung des Grundstück Auf'm Kraner 12 wird ein LZ von 0,7% angenommen.	
Barwertfaktor:	bei LZ 0,7% und RND 11 Jahre: 10,55	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	359,00 EUR * 10,55 =	3.787,00 EUR

6.3.2 Vorläufiger Ertragswert

Bodenwert, insgesamt:	5.250,00 EUR
Ertragswert der baulichen Anlagen:	<u>3.787,00 EUR</u>
 vorläufiger Ertragswert	 <u>9.037,00 EUR</u>

Der vorläufige Ertragswert ohne Berücksichtigung der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale beträgt somit rd. 9.000 EUR.

6.4 Zusammenstellung der Werte

vorläufiger Sachwert:	rd. 9.000,00 EUR
vorläufiger Ertragswert:	rd. 9.000,00 EUR

Somit entspricht der vorläufige Ertragswert dem vorläufigen Sachwert. Analog zur Bewertung des Grundstück Auf'm Kraner 12 wird für die weiteren Schritte nur der vorläufige Sachwert zugrunde gelegt.

6.5 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§7 ImmoWertV)

Analog zur Bewertung des Grundstück Auf'm Kraner 12 wird ein Sachwertfaktor von 1,01 angenommen.

vorläufiger Sachwert	8.884,00 EUR
* Sachwertfaktor 1,01	
marktangepasster, vorläufiger Sachwert	8.973,00 EUR

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

6.6.1 Baumängel / Bauschäden

Es wird angenommen, dass das Objekt überwiegend baujahrestypische Baumängel / Bauschäden aufweist, die bereits mit der Alterswertminderung berücksichtigt wurden. Erfahrungsgemäß werden jedoch Risssschäden nicht ohne Kaufpreisminderung akzeptiert. Aus sachverständiger Sicht ist für die von außen sichtbaren Risssschäden eine pauschale Wertminderung in Höhe von 1.000 EUR angemessen.

6.6.2 Sicherheitsabschlag wegen mangelnder Innenbesichtigung

Da das Gebäude zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit über den aktuellen Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag angebracht werden, der pauschal mit 1.000 EUR, entsprechend rd. 11% des marktangepassten, vorläufigen Sachwertes angenommen wird.

6.7 Zusammenstellung der Werte

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

Marktangepasster, vorläufiger Sachwert:	8.973,00 EUR
Werteinfluss aus Baumängeln / Bauschäden aus 10.1	- 1.000,00 EUR
Wertminderung wg. mangelnder Innenbesichtigung aus 10.2	<u>- 1.000,00 EUR</u>
Sachwert	<u>6.973,00 EUR</u>

Aus dem Sachwert ergibt sich der Verkehrswert.

6.8 unbelasteter Verkehrswert

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

Verkehrswert der mit einer Garage bebauten Flurstücke 3234 und 3233, Gemarkung Kohlscheid, Flur 8, Auf'm Kraner in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen, **jedoch ohne Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen**, zum Wertermittlungstichtag 09.11.2022 auf

7.000,00 EUR

(in Worten: siebentausend Euro).

Im GMB 2022 ist für das ehemalige Kreisgebiet von Aachen für Weiterverkäufe von Garagen ein Marktschwerpunkt von 8.500 EUR angegeben. Die 56 ausgewerteten Kauffälle weisen eine Spanne von 3.000 EUR bis 13.000 EUR auf. Insofern ist der ermittelte unbelastete Verkehrswert als marktgerecht anzusehen.

6.9 Aufteilung des Verkehrswerts

Für die Zwecke der Zwangsversteigerung ist der Wert der einzelnen Flurstücke auszuweisen. Da das Flurstück 3233 nicht bebaut ist, ist für den Wert dieses Flurstücks der Bodenwert maßgeblich. Es ergibt sich somit folgende Aufteilung:

Flurstück 3234:	6.580,00 EUR
Flurstück 3233:	420,00 EUR

Es ist jedoch zu beachten, dass die beiden Flurstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden, da die Entwässerung der Garage, die auf Flurstück 3234 errichtet wurde, über das Flurstück 3233 verläuft.

6.10 Einfluss von Lasten und Beschränkungen

6.10.1 Abt. II, lfd. Nr. 1

In Abt. II des Grundbuchs ist unter lfd. Nr. 1 folgendes eingetragen:
„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung einer 35/100 kV Leitung und der Entfernung und Niedrighaltung von Bäumen und Sträuchern) für den Eschweiler Bergwerks-Verein in Kohlscheid. Die Ausübung der Dienstbarkeit ist übertragbar. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 23. Mai 1957 eingetragen am 26. Juni 1957 hierher übertragen am 9. August 1972.“
Dieses Leitungsrecht ist zulasten der Flurstücke 3234, 3233 sowie Flurstück 3392 soweit aus Flurstück 2939 entstanden, eingetragen.
Durch eine Recherche in historischen Flurkarten, wurde festgestellt, dass vermutlich bis in die 1980er hinein im hinteren Bereich des Grundstücks Auf'm Kraner 12 eine 35 kV-Freileitung verlief. Das hier bewertete Garagengrundstück war vermutlich zu keiner Zeit direkt von dieser Freileitung betroffen. Die Grunddienstbarkeit kann gemäß schriftlicher Auskunft der berechtigten EBV GmbH vom 05.12.2022 gelöscht werden (s. Anhang). Zur Berücksichtigung der „Beschmutzung“ des Grundbuchs mit dieser Eintragung sowie der Mühen und Kosten, die zu deren Löschung entstehen, wird eine (anteilige) pauschale Wertminderung in Höhe von 500 EUR angenommen, welche sich zu je 50% auf die beiden Flurstücke 3234 und 3233 aufteilt.

6.10.2 Zusammenstellung der Werte

unbelasteter Verkehrswert	7.000,00 EUR
Werteinfluss aus Abt. II/1 auf Flurstück 3234	- 250,00 EUR
Werteinfluss aus Abt. II/1 auf Flurstück 3233	<u>- 250,00 EUR</u>
belasteter Verkehrswert	<u>6.500,00 EUR</u>

6.11 Verkehrswert (belastet)

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

Verkehrswert der mit einer Garage bebauten Flurstücke 3234 und 3233, Gemarkung Kohlscheid, Flur 8, Auf'm Kraner in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid

gestützt auf die vorstehenden Berechnungen und Untersuchungen **unter Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen**, zum Wertermittlungstichtag 09.11.2022 auf

6.500,00 EUR

(in Worten: sechstausendfünfhundert Euro).

7 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Verkehrswert	unbelastet	belastet
Flurstück 3392	700.000,00 EUR	698.500,00 EUR
Flurstück 3234	6.580,00 EUR	6.330,00 EUR
Flurstück 3233	<u>420,00 EUR</u>	<u>170,00 EUR</u>
insgesamt	<u>707.000,00 EUR</u>	<u>705.000,00 EUR</u>

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

Aachen, den 08.12.2022

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

8 Anhang

8.1 Fotos



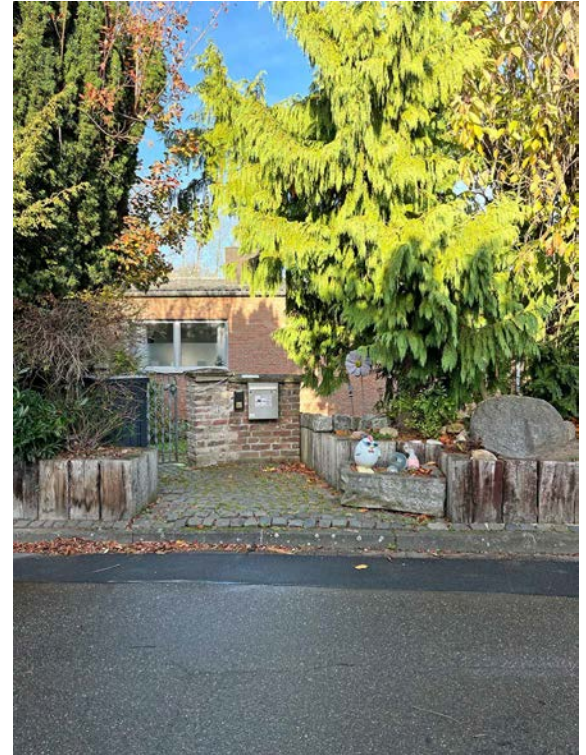
Auf'm Kraner in Richtung Nordwesten



Auf'm Kraner in Richtung Südwesten



Auf'm Kraner 12 (links) in Richtung Nordosten



Zugang Auf'm Kraner 12



Auf'm Kraner 12, Ansicht von Südosten



Hauseingangsbereich



Teilansicht von Südosten, Anbau



Teilansicht von Südosten



Teilansicht von Südosten mit Giebel



Garage Auf'm Kraner 12, Ansicht von Südosten



Auf'm Kraner in Richtung Südosten mit Garage auf Flst. 3234/3233



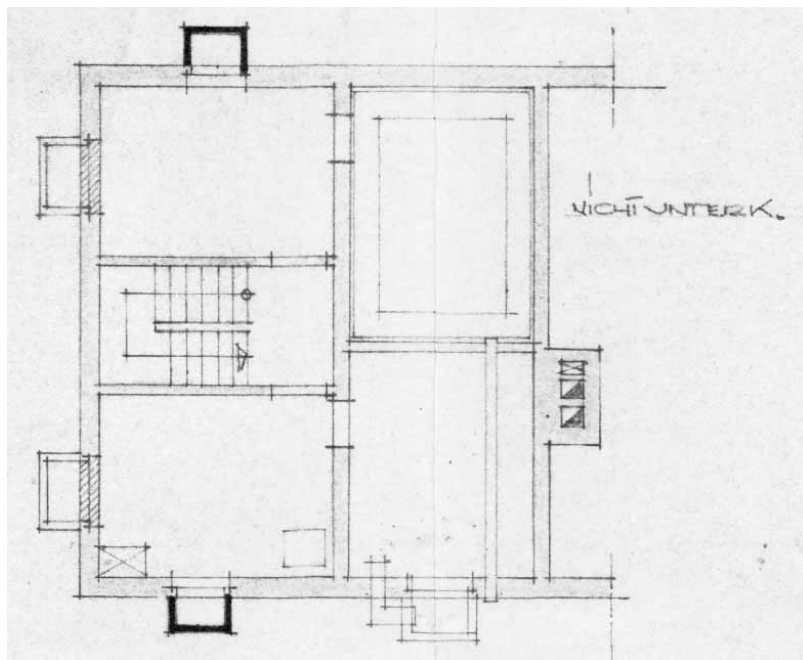
Garage auf Flurstück 3234/3233, Ansicht von Westen



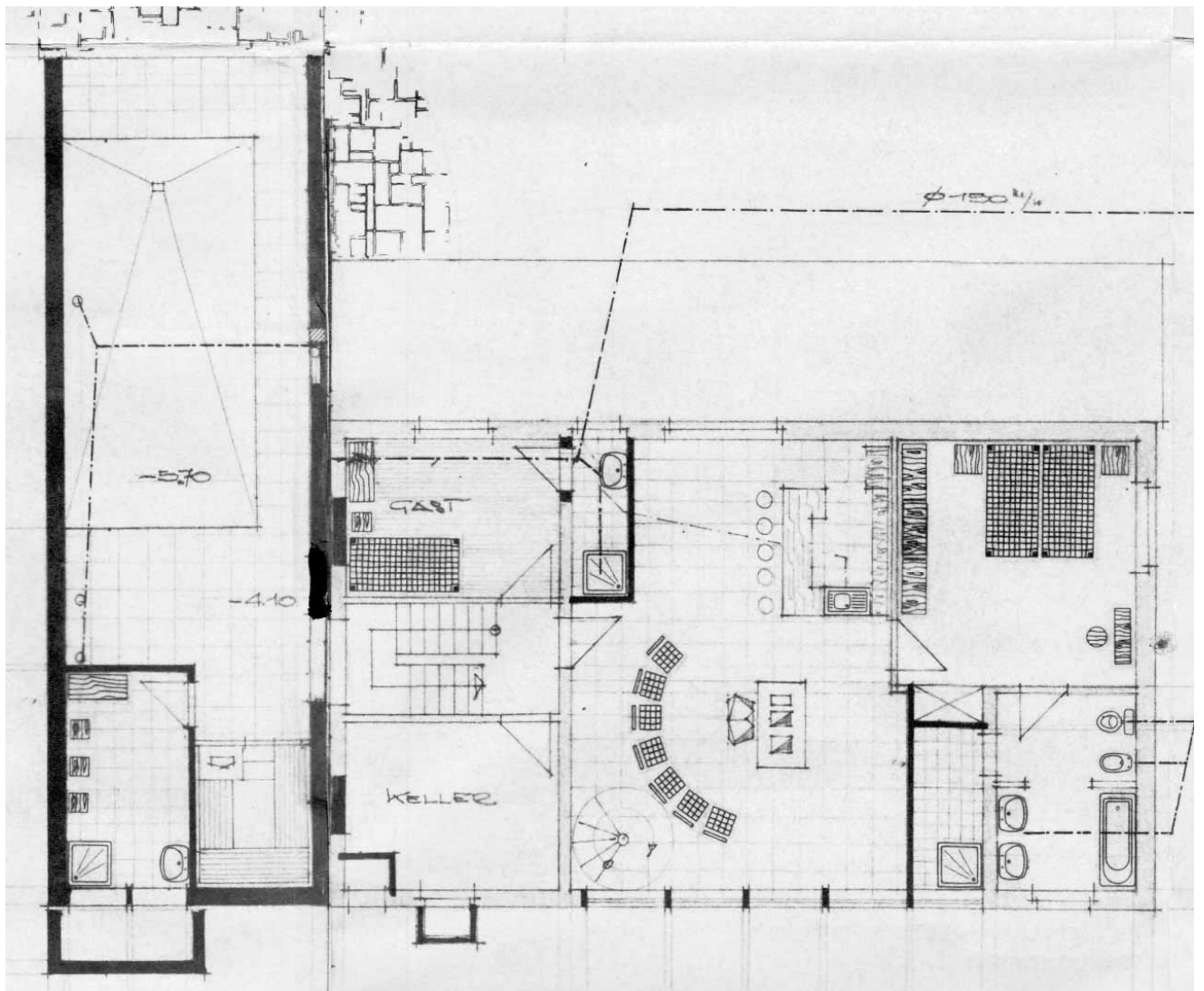
Ansicht von Südwesten

8.2 Planunterlagen M ca. 1:125

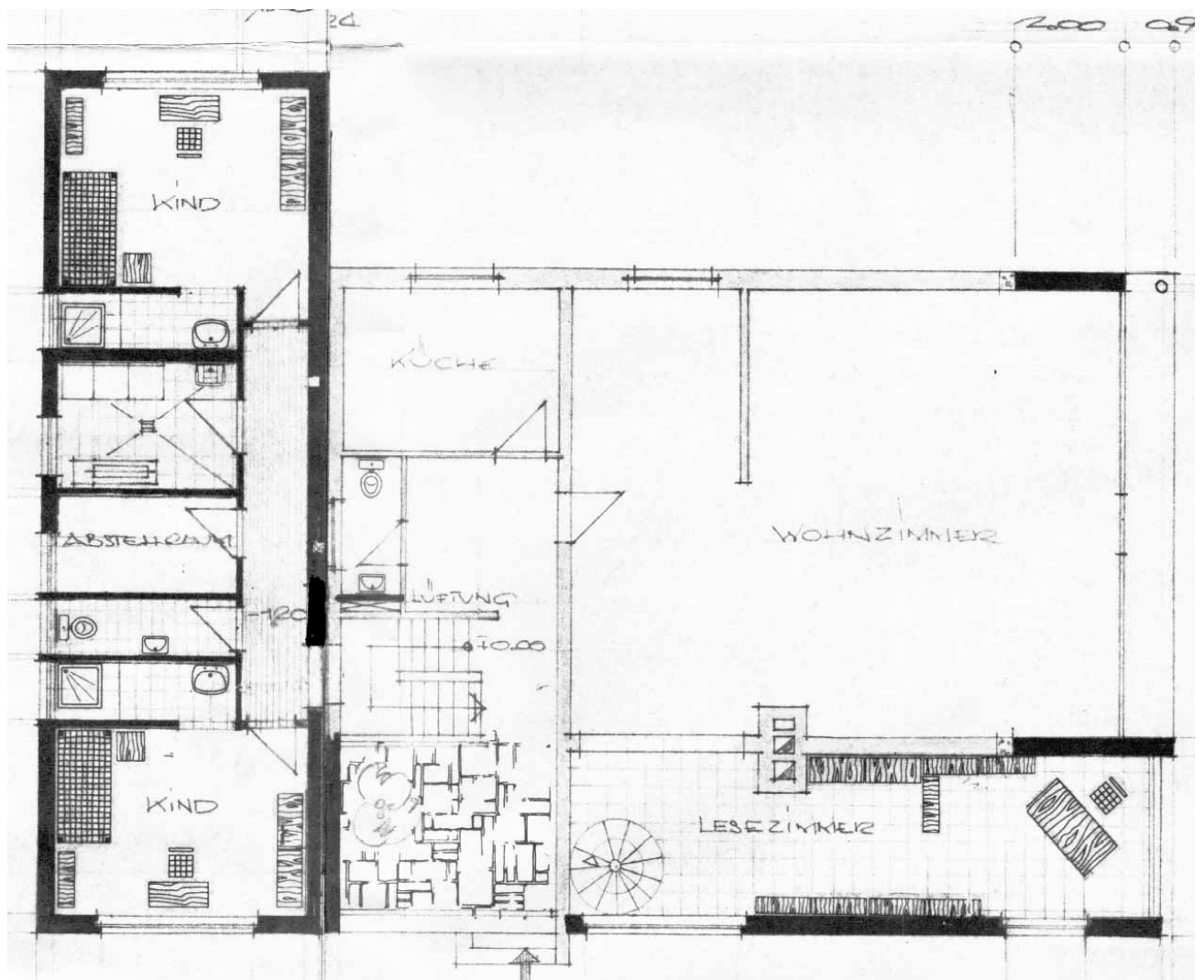
Die Pläne wurden der Baugenehmigung entnommen.



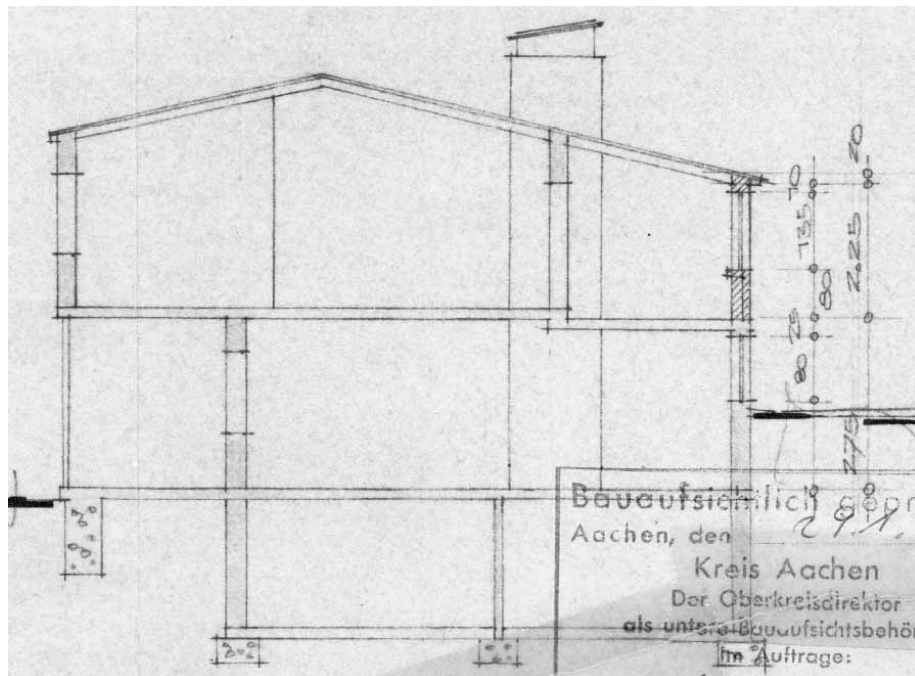
Grundriss Kellergeschoss



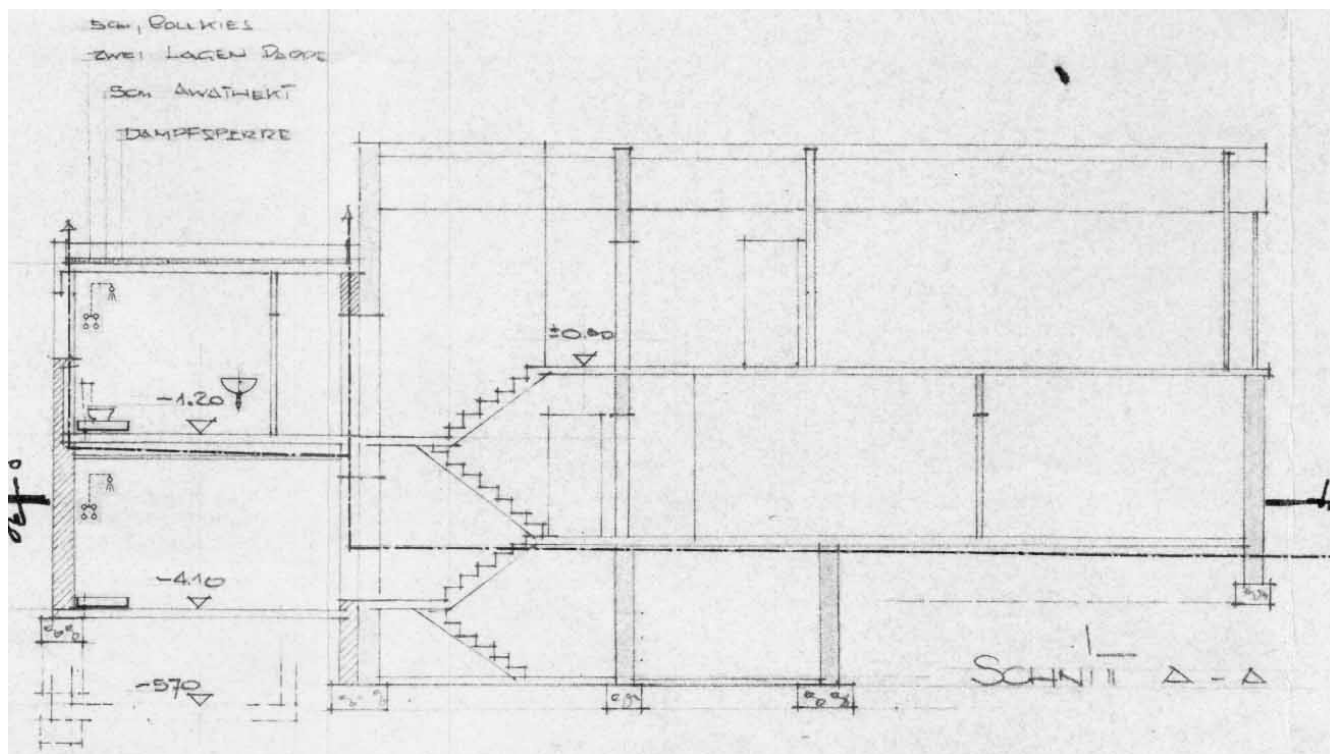
Grundriss Hanggeschoss



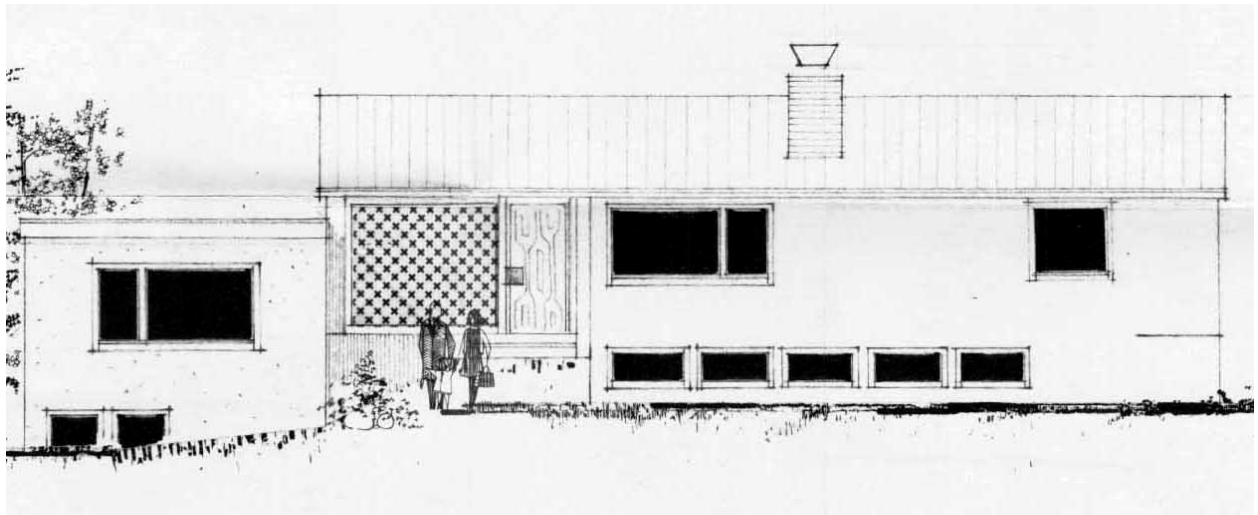
Grundriss Erdgeschoss



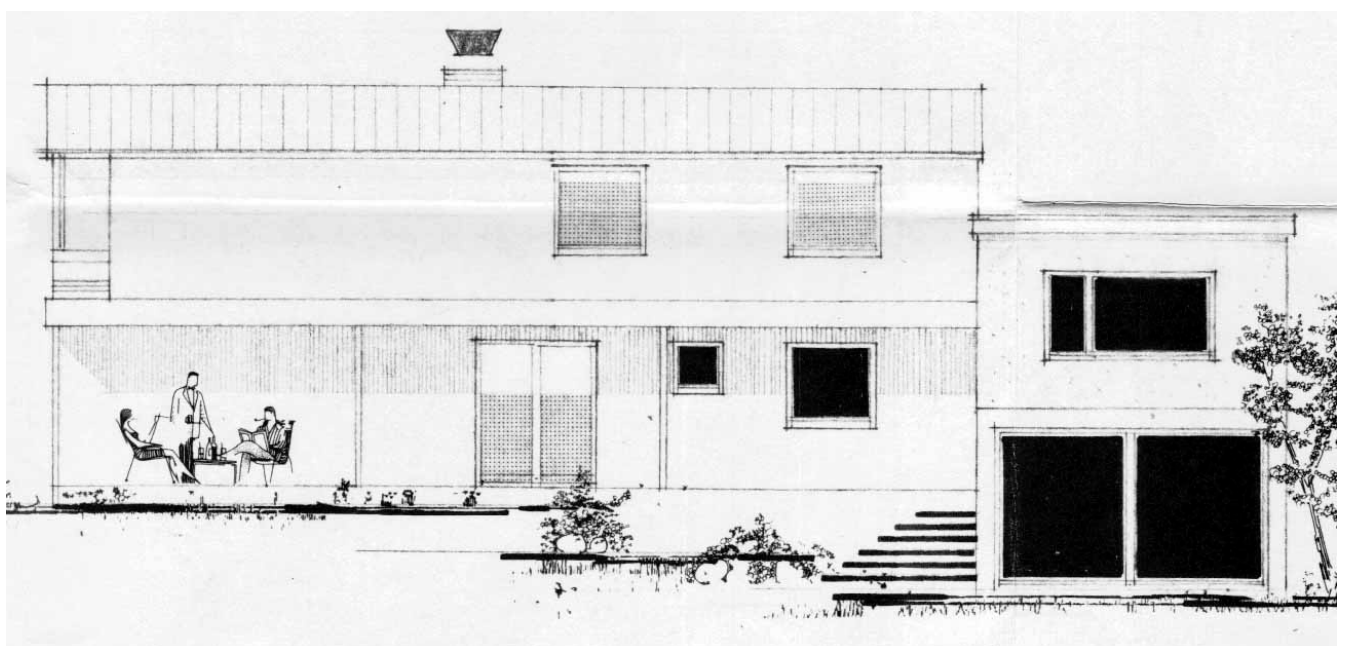
Querschnitt



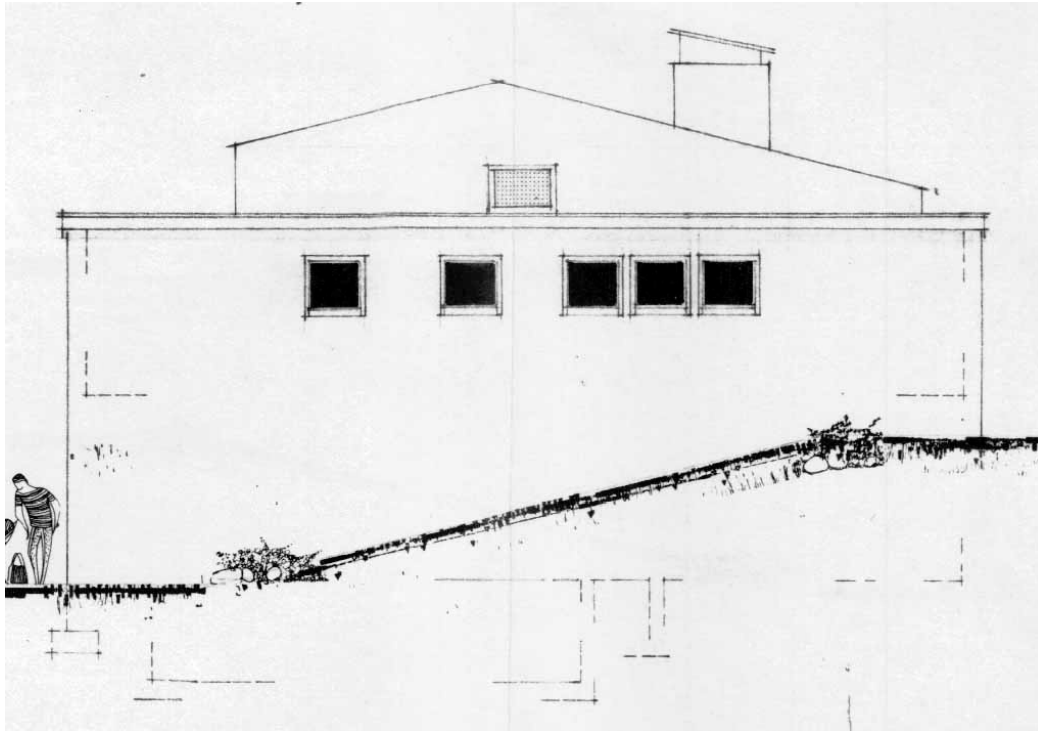
Längsschnitt



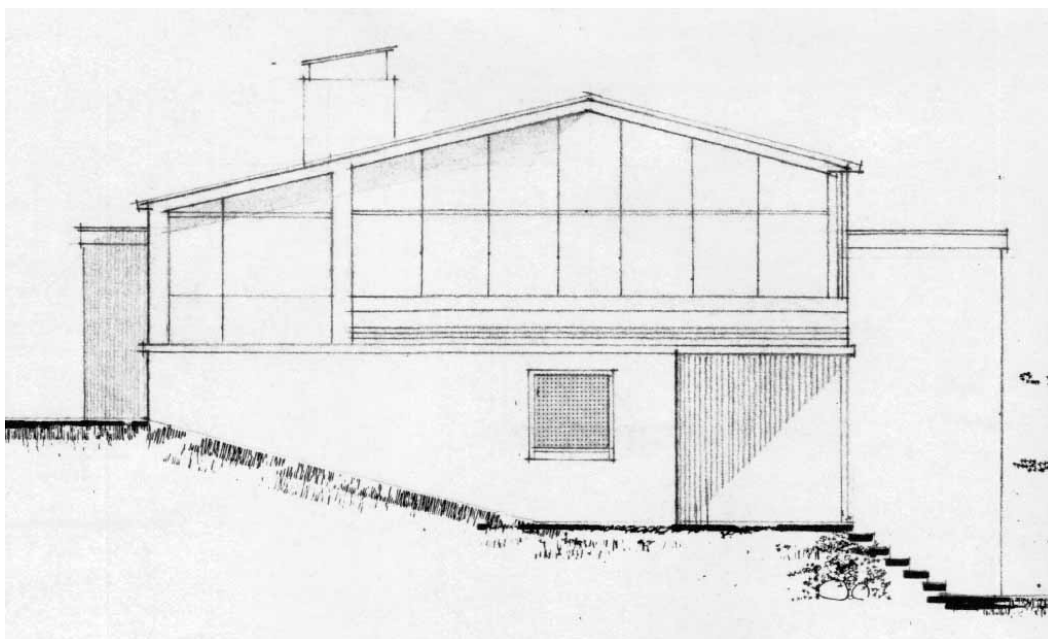
Ansicht von Südosten (Straßenansicht)



Ansicht von Nordwesten (Gartenansicht)

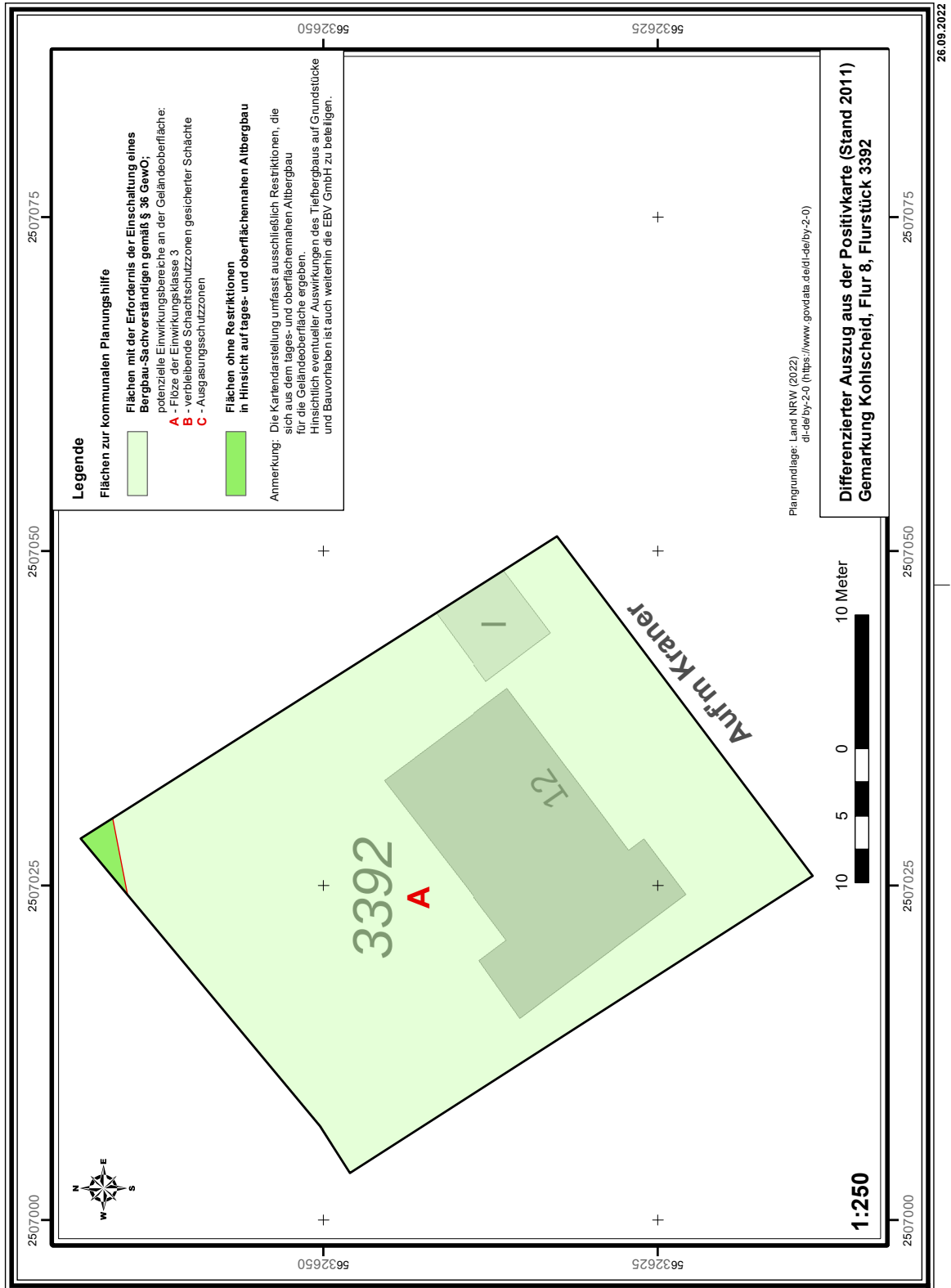


Ansicht von Südwesten (Giebel links)

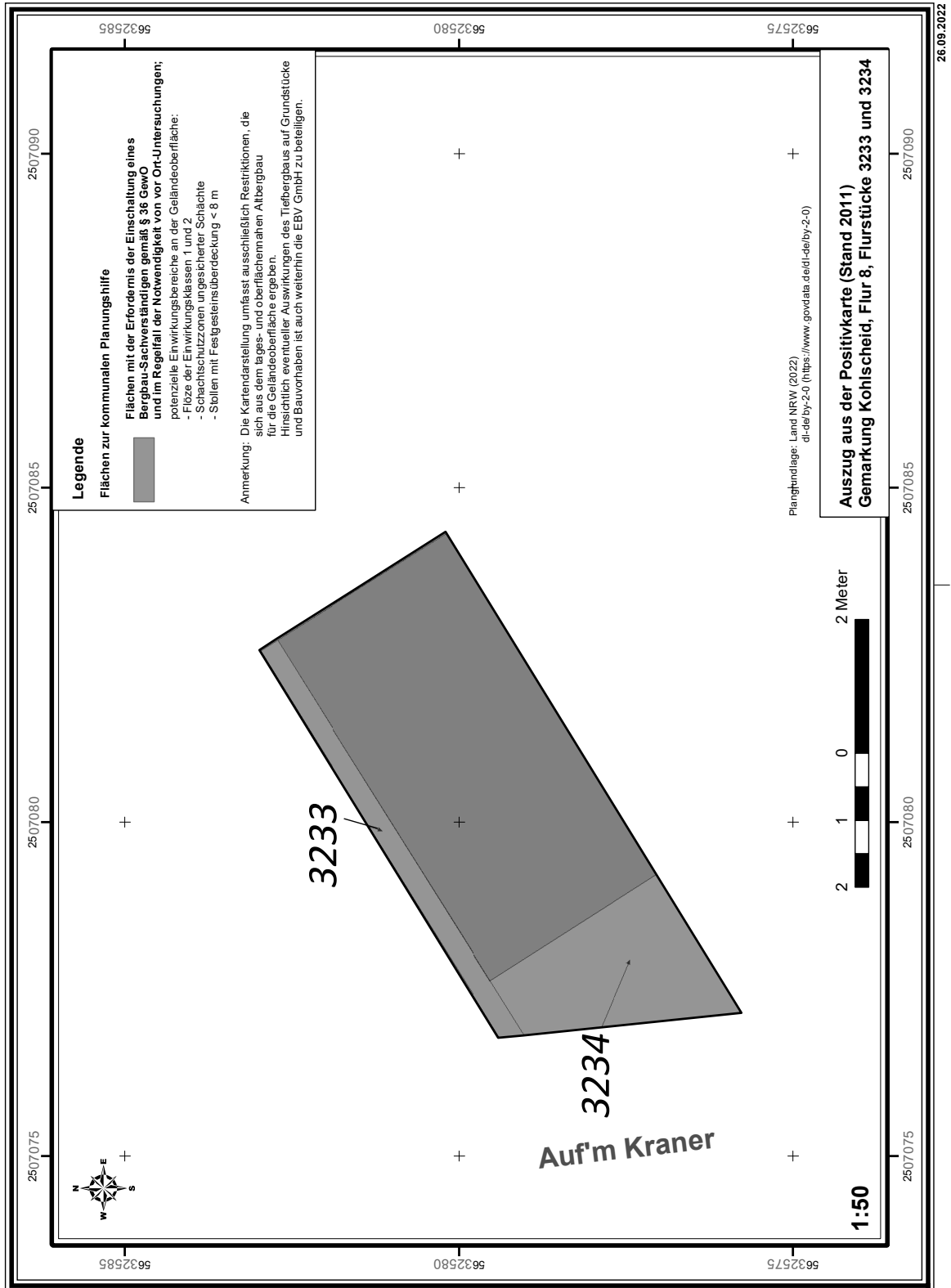


Ansicht von Nordosten (Giebel rechts)

8.3 Auszug aus der Positivkarte, Flurstück 3392



8.4 Auszug aus der Positivkarte, Flurstück 3234 und 3233



8.5 Auskunft Bezirksregierung Arnsberg vom 11.10.2022

Bezirksregierung
Arnsberg



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

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

- per elektronischer Post -

**Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW**

Datum: 11. Oktober 2022
Seite 1 von 5

Aktenzeichen:
65.74.2-2022-2634
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:



Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadens- gefährdung

Grundstück(e): Auf'm Kraner 12 in Herzogenrath
Gemarkung: Kohlscheid, Flur: 8, Flurstück 3392, 3234, 3233

Ihr Schreiben vom 21.09.2022
Ihr Aktenzeichen: 018 K 108/21

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

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

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADED3

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung
Ihrer Daten finden Sie auf der fol-
genden Internetseite:
<https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/>

Sehr geehrte Frau Grafen,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Steinkohle verlie-
henen Bergwerksfeld „Neulangenberg“.

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

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



gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 2 von 5

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.

Im Bereich des Grundstücks ist bis in die 1950er Jahre Steinkohle abgebaut worden. Der auf den Grubenbildern dokumentierte Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen.

Im Bereich des Flurstücks 3392 streicht das Flöz Sandberg unter geringmächtigen Lockermassenüberdeckung an der Tagesoberfläche aus.

Die Flurstücke 3234 und 3233 liegen im Bereich eines Pingenzuges auf dem Flöz Grosslangenberg.

Ein heute noch tagesbruchauslösender Abbau ist in den hier vorhandenen Unterlagen unter den Flurstücken nicht dokumentiert. Aufgrund der oben genannten Lagerstättenverhältnisse (Flurstück 3392) und Hinweise (Pingen im Bereich der Flurstücke 3234 und 3233) kann jedoch nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass im Bereich des Grundstücks nicht verzeichneter Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau Dritter in geringer Tiefe unter der Geländeoberfläche stattgefunden hat.

Die Frage, ob und inwieweit auch heute noch mit Einwirkungen an der Tagesoberfläche zu rechnen ist, kann von hier aus nicht beantwortet werden. Zur Aufklärung der tatsächlichen Verhältnisse wären weitere Untersuchungen (möglichweise auch Bohrungen) erforderlich.



Ich gebe folgende allgemeine Hinweise zum Einwirken des Bergbaus:

- Die Einwirkungen des oben beschriebenen senkungsauslösenden untertägigen Bergbaus sind abgeklungen.
- Sollte unter dem Grundstück auf Grund der oben beschriebenen Lagerstättenverhältnisse und Hinweise in geringer Tiefe Bergbau, der nicht dokumentiert ist (z. B. Uraltbergbau oder widerrechtlicher Abbau), umgegangen sein, so könnte das auch heute noch zu einem Absenken bis hin zum Einstürzen der Tagesoberfläche führen (Tagesbruchgefahr).

Hier ist nicht bekannt, ob mit Blick auf den Bergbau bereits bei der bestehenden Bebauung des Grundstücks Erkundungsmaßnahmen und eventuell Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Hierzu sollten Sie die Baugenehmigungs- und Bauausführungsunterlagen prüfen. Möglicherweise kann die oben angegebene Bergwerkeigentümerin hierzu Auskunft geben.

Im Auftrag der Stadt Herzogenrath wurde durch das Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH (IHS) die bergbauliche Situation im Bereich Herzogenrath untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in einem Gutachten zusammengefasst. Eine Beurteilungsanalyse mit der Festlegung potenzieller Einwirkungs- und Gefährdungsbereiche durch das IHS liegen dem Bauamt der Stadt Herzogenrath vor und kann dort eingesehen werden.

Wenn Sie den Bergbau bewerten lassen wollen, zum Beispiel für Anpassungs – und Sicherungsmaßnahmen oder im Schadensfall, empfehle ich Ihnen einen Sachverständigen einzuschalten. Die Bezirksregierung



Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit Sachverständigen bereitgestellt, die im Bereich Altbergbau und Gefahrenabwehr tätig sind <https://www.bra.nrw.de/-429>.

Sofern Ihnen diese Auskunft nicht ausreicht, haben Sie die Möglichkeit, das hier vorhandene Grubenbild einzusehen. Dadurch können Sie sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstücks informieren. Da eine Einsichtnahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollten Sie einen Sachverständigen hinzuziehen oder diesen mit der Einsichtnahme beauftragen. Sie können das Grubenbild eine Stunde lang gebührenfrei einsehen. Für jede weitere angefangene halbe Stunde fallen Verwaltungsgebühren in Höhe von 25,- Euro an. Wenn Sie diesen Service in Anspruch nehmen wollen, beantragen Sie dies bitte schriftlich.

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 zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.
- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO)



können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Abteilung 6 Bergbau
und Energie in NRW

Seite 5 von 5

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag



8.6 Auskünfte EBV GmbH



EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

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

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

S0 Hr Ka 12

Bergschadenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Telefon-Durchwahl

Telefax

Datum

06.10.2022

**Hausgrundstück: Auf'm Kraner 12 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid,
Flur 8, Flurstück 3392 sowie das zugehörige Garagengrund-
stück**

Ihre Mitteilung vom 21.09.2022

Sehr geehrte Frau Grafen,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 21.09.2022 teilen wir Ihnen mit, dass die Abbaueinwirkungen, die auf das genannte Grundstück eingewirkt haben, seit langer Zeit abgeklungen sind.

Eine Bergschadensakte ist in unserem Archiv nicht vorhanden. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass in der Vergangenheit keine Bergschäden aufgetreten sind.

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

Im Bereich des Baugrundstückes ist alter, oberflächennaher Grundeigentümerbergbau nicht auszuschließen, für den wir nicht haften.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

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
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

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



EBV GmbH, Mytler Straße 83, 41836 Hückelhoven

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

Bergschädenabteilung
Mytler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Bitte bei Schriftverkehr angeben:

Aktenzeichen

S0 Hr Ka 12

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Telefon-Durchwahl

Telefax

Datum

05.12.2022

Objekt: Auf'm Kraner 12 in 52134 Herzogenrath-Kohlscheid,
Flur 8, Flurstücke 3392, 3234 und 3233

Ihre Mitteilung vom 02.12.2022

Sehr geehrte Frau Grafen,

nach Prüfung teilen wir Ihnen mit, dass wir keine Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen für erforderlich halten - somit können die Rechte in Abteilung II lfd. Nrn. 1 und 2 aus dem Grundbuch gelöscht werden.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

EBV GmbH
Mytler 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
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen
110977800 (BLZ 390 400 13)
SWIFT-BIC: COBADE33XXX
IBAN: DE81390400130110977800