

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit  
einem Wohn- und Geschäftshaus  
bebaute Eckgrundstück in 52531 Übach-Palenberg,  
Alte Poststraße 1, Aachener Straße 74

Jülich, den 28.08.2024

*Aktenzeichen des Auftraggebers*  
007 K 002/20

*Mein Zeichen, meine Nachricht vom*  
Job-VGA-AG-608



Der Verkehrswert des Grundstücks  
wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024  
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben  
ermittelt mit rund  
215.000,00 EUR

### Internetversion

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Geilenkirchen eingesehen werden (Tel. Nr. 02451/991-0).

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>2</b>
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	2
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	4
<b>2</b>	<b>Lage- und Marktbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Lagemerkmale .....	5
2.1.1	Makrolage .....	5
2.1.2	Mikrolage .....	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens</b> .....	<b>11</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung</b> .....	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>17</b>
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	17
5.2	Wohn-/ Geschäftshaus.....	17
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	17
5.2.2	Gebäudekonstruktion .....	19
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	19
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	20
5.2.5	Raumausstattungen .....	20
5.3	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	20
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>21</b>
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	21
6.2	Bodenwertermittlung .....	22
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021 .....	22
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	22
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	23
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	23
6.3	Sachwertermittlung .....	24
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 .....	24
6.3.2	Sachwertberechnung .....	25
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	26
6.4	Ertragswertermittlung .....	30
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021 .....	30
6.4.2	Ertragswertberechnung .....	31
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	34
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung</b> .....	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software</b> .....	<b>36</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	36
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	38

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Geilenkirchen zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

Die Angaben zur Beschaffenheit beruhen auf den seitens des Gerichts zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend selbst beschafften Unterlagen und Auskünften, den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung und ggf. der Beschreibung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen.

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand und der Zustand der baulichen Anlagen wurden während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Bauschäden und Baumängeln, über etwaig vorhandene Schadstoffe oder tierische und pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Sollte das Bewertungsgrundstück entsprechend nach den folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird. Die im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ angesetzten Werte sind in dem Maße angesetzt, wie sie ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer bei dem vorhandenen Zustand des Objektes voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Geilenkirchen vom 02.05.2024, eingegangen am 11.05.2024
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	20.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	09.07.2024 in der Zeit von 16:05 bis 17:48 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer, sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Die durch den Eigentümer bewohnte Wohnung im Obergeschoss sowie der Speicher konnten nicht besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese  
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Rechnungsprüfungsamt/Beitragsabteilung Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Fachbereich 4 Bildung und Soziales Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation sowie zur Entwicklung des Stadtteils im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes ([www.o-sp.de/Übach-Palenberg](http://www.o-sp.de/Übach-Palenberg) ggf. ergänzend Fachbereich 5 Stadtentwicklung Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie Einsicht in die Bauakte (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 4.2 Schulen und Personenstand Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie Carolus Magnus GmbH/ RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen ([www.gdu.de](http://www.gdu.de), [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de), [www.dieversicherer.de](http://www.dieversicherer.de)),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte ([www.geoport.de](http://www.geoport.de)),
- eine Bodenrichtwertauskunft ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)),
- die aktuellen Mietspiegel der Stadtgebiete Alsdorf und Geilenkirchen,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass ([www.capital.de](http://www.capital.de)) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

## 1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des  
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem freistehenden, zweigeschossigen, voll unterkellerten Wohn-/ Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss bebautes Eckgrundstück. Es liegt zentral im Stadtteil Palenberg des Stadtgebietes von Übach-Palenberg. Die Grundstücksfläche beträgt 139 m<sup>2</sup> bei einer Tiefe von 10 m.

Das Wohn-/ Geschäftshaus wurde durch Kriegseinwirkungen während des Zweiten Weltkrieges nahezu vollständig zerstört und um 1951 in massiver Bauweise wiederaufgebaut. Es verfügt über eine Laden- und zwei Wohneinheiten, jeweils eine pro Etage. Das Ladenlokal im Erdgeschoss teilt sich in Verkaufsraum, WC, Kochnische und Büro mit einer Nutzfläche von rund 105 m<sup>2</sup> auf. Die beiden Wohnungen verfügen über eine Aufteilung in 4 Zimmer, Küche, Diele, Bad und Abstellraum mit Wohnflächen von rund 81 und 93 m<sup>2</sup>. Mit vorhandenen gefangenen Räumen bzw. Durchgangsräumen entspricht der Zuschnitt nur bedingt heutigen Anforderungen an Wohnraum.

Das Ausbau- und Ausstattungsniveau des Ladenlokals ist als mittel (umfassende Modernisierung in 2007), das der Wohnungen als einfach bis mittel (Wohnung Dachgeschoss im Standard der 1970er Jahre, Wohnung Obergeschoss 2015 modernisiert) zu klassifizieren.

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend. Es besteht Modernisierungsbedarf.

Objektadresse:

52531 Übach-Palenberg  
Alte Poststraße 1, Aachener Straße 74

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Übach-Palenberg, Blatt 4373, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 64, Flurstück 104  
(139 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche)

## 1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Geilenkirchen  
Konrad-Adenauer-Straße 221  
52511 Geilenkirchen

Eigentümer:

anonymisiert

Bewohner:

anonymisiert

## 2 Lage- und Marktbeschreibung

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Übach-Palenberg
Kaufkraftindex:	96,0 (2023, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	5,8 % (Mai 2024) zum Vergleich NRW: 7,4 % Deutschland: 5,8 %

Der Kreis Heinsberg ist mit der in die Niederlande hineinragenden Gemeinde Selfkant der westlichste Landkreis Deutschlands. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch mittelgroße Städte geprägt. Die beiden größten Städte sind Erkelenz (rund 47.000 Einwohner) und Heinsberg (rund 44.000 Einwohner). Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 20.000 Bürgern. Der Kreis Heinsberg liegt genau zwischen den Ballungsräumen von Köln, Düsseldorf, Aachen, Maastricht und Lüttich. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über drei das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A44, A46 (mit Anschluss an die niederländische A2) und A61. Die Binnenhäfen Born und Roermond an der Maas liegen unmittelbar entfernt, die Seehäfen Antwerpen und Rotterdam sind in zwei Stunden Fahrtzeit zu erreichen. Die noch vor wenigen Jahrzehnten dominierenden Bergwerke, Textilfabriken und Militärstandorte wurden inzwischen von der Logistikbranche und dem Bau von Schienenfahrzeugen abgelöst.

Die Stadt Übach-Palenberg ist eine an der Grenze zu den Niederlanden gelegene kleine Mittelstadt im Kreis Heinsberg. Übach-Palenberg liegt nördlich von Aachen und im Süden des Kreises Heinsberg mit 24.354 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). Auf einer Fläche von ca. 25 km<sup>2</sup> befinden sich elf Stadtteile. Die namensgebenden Stadtteile Übach und Palenberg bilden mit Holthausen, Boscheln und Rimbürg eine zusammenhängende Stadtstruktur, die den Großteil der Einwohner auf sich vereint. Die weiteren Stadtteile, Frelenberg, Marienberg, Scherpenseel, Siepenbusch, Übach, Windhausen und Zweibrüggen liegen als Dörfer um die Kernstadt herum. Die Einwohnerdichte beträgt 919 Einwohner pro km<sup>2</sup>, was sowohl für den Kreis Heinsberg (407) als auch für NRW (626) überdurchschnittlich ist. Trotz der hohen Bevölkerungsdichte sind die nördlichen Stadtteile landschaftlich geprägt. Etwa 40 % der Fläche von Übach-Palenberg ist als Siedlungs- oder Verkehrsfläche geprägt, 49 % sind landwirtschaftlich genutzt und ca. 9 % bewaldet. Die Bevölkerungsprognose von Übach-Palenberg zeigt eine weitgehend stabile Bevölkerungszahl mit einer Stagnation in der Entwicklung bis 2040. Ein hoher Anteil der Arbeitsplätze befindet sich im produzierenden Gewerbe (57,7 %). Hierauf folgen die Sektoren Handel, Gastgewerbe, Verkehr und Logistik mit 20,3 % bzw. die sonstigen Dienstleistungen mit 21,9 %. In der land- und Forstwirtschaft sind lediglich 0,1 % der Arbeitsplätze vorhanden. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über die im Westen verlaufende Bundesstraße B57. Die nächsten Autobahnanschlüsse sind an die A44 im rd. 10 km entfernten Alsdorf oder an die A46 im rd. 16 km entfernten Heinsberg. Im Stadtteil Palenberg besteht der Bahnhof mit der Anbindung an die Strecke Aachen-Duisburg (RB33) und Aachen-Düsseldorf-Dortmund (RE4). Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs sowie Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt-, Realschule und Gymnasium. Naherholungsmöglichkeiten bieten das Naherholungsgebiet Wurmtal.

### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlich der Stadt Übach-Palenberg gelegen Stadtteil Palenberg. Die Alte Poststraße und auch Aachener Straße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohn- bzw. Geschäftsstraße mit Asphaltdecke dar und ist von gemischter Bebauung mit Läden im Erdgeschoss und Wohnungen in den Geschossen darüber geprägt. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Grundstück ist weitgehend eben, die angrenzenden Straßen steigen nach Süden bzw. Osten an.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 120 m entfernt. Der Bahnhof ist fußläufig in 350 m Entfernung erreichbar. Die nächste Bundesstraße (B221) ist ca. 3,3 Km entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 12,8 Km entfernten Autobahnzubringer Alsdorf.

Der Stadtteil Palenberg verfügt über ein Einkaufszentrum sowie weiterer Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die Zechensiedlung Palenbergs ist an vielen Stellen in die Jahre gekommen, an einigen Straßen verfallen leerstehende Gebäude. Allgemein herrscht Sanierungsstau vor. Besonders großflächige Leerstände mit negativen Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtgefüge sind im Kernbereich um die Kirch-, Aachener, Franken- und Alte Poststraße zu erkennen. Die Missstände sind erkannt, es wurde das integrierte Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Übach- Palenberg erarbeitet. Dieses weist 4 Handlungsfelder auf, in denen Entwicklungsziele genannt und konkrete Maßnahmen dargestellt werden. Insbesondere ist die Funktionsstärkung des Stadtteilzentrums, die Gestaltung öffentlicher Räume sowie der Landschaft und des Freiraums sowie die Entwicklung der Baukultur und des Klimaschutzes vorgesehen. Insgesamt ist ein Maßnahmenpaket mit einem Kostenumfang von rund 122 Millionen Euro geplant. Das direkte Umfeld des Bewertungsobjektes (Frankenstraße/ Aachener Straße, Petruskapelle) erfährt durch die konkrete Umgestaltung mit Verkehrsberuhigung, Rückbau von Stellplatzflächen, Anlage von Terrassen, Anpflanzung von Bäumen und Grünflächen (Potenzial für Aufenthalt und Außengastronomie) eine deutliche Aufwertung.

### 2.1.3 Immobilienmarkt

#### Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2024 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

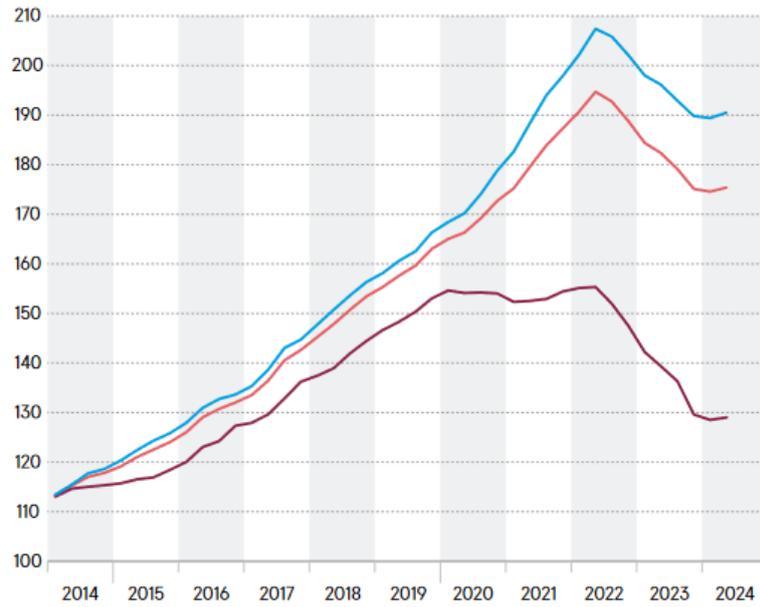
- Umsätze im Grundstücksverkehr  
Im Jahre 2023 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.552 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -16,0% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 549,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 41,4% gesunken.
- unbebaute Grundstücke  
2023 wurden insgesamt 817 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 926 Kauffällen um 11,8% gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 313 Kauffällen 33,7% unter dem Vorjahresniveau (472 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 25,5% auf rd. 41,4 Millionen Euro. Es wurden 27 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 6 Kauffällen bei einem Umsatzplus von 28,2% auf 11,7 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke stieg um ca. 6,8% auf 294 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 25,7 auf 35,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke  
Im Jahre 2023 wurden insgesamt 1.364 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 13,5% weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.288 Kauffälle, der Umsatz 345,0 Millionen Euro, was einem Umsatzrückgang um 84,2 Millionen Euro entspricht. 76 Mehrfamilienhäuser wurden 2023 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 42,6 Millionen Euro, was 34,8 Millionen Euro (-44,9%) weniger als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum  
2023 wechselten 329 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 49,5 Millionen Euro um 47,5 Millionen Euro (-49,0%) unter dem des Vorjahres.

#### Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q2.2024

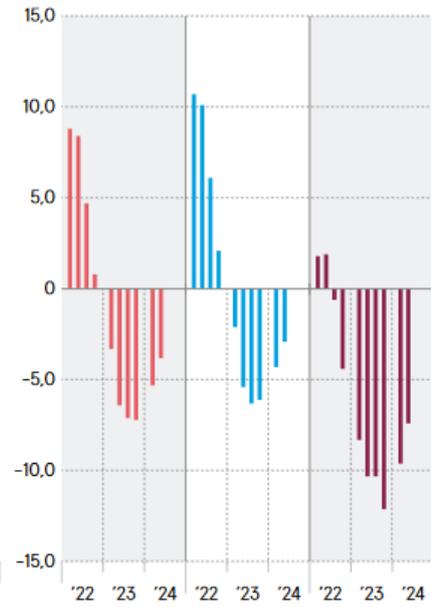
Im 2. Quartal 2024 waren auf dem deutschen Immobilienmarkt erste Anzeichen für ein Ende des mittlerweile zweijährigen Abschwungs erkennbar. Der vdp Immobilienpreisindex lag mit 175,5 Punkten 0,5 % oberhalb des Werts im Vorquartal. Im Jahresvergleich stand noch ein Minus in Höhe von 3,8 % zu Buche. Insgesamt deutet die Entwicklung im 2. Quartal auf eine beginnende Stabilisierung des Marktes hin. Die Wohn Immobilienpreise, die im Vorjahresvergleich noch eine Abnahme in Höhe von 2,9 % verzeichneten, legten gegenüber dem direkten Vorquartal um 0,5 % zu. Zu dieser Veränderungsrate trugen die Preisentwicklungen bei Mehrfamilienhäusern (+0,5 %), Einfamilienhäusern (+0,4 %) und Eigentumswohnungen (+0,7 %) bei. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern stiegen gegenüber dem Vorjahresquartal um 6,1 %, und die Liegenschaftszinsen, die die Renditen symbolisieren erhöhten sich um 9,2 %. Auch im gewerblichen Sektor zeichnet sich eine Marktberuhigung ab: zwar fielen die Preise für Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Vergleich zum 2. Quartal 2023 noch um durchschnittlich 7,4 %. Allerdings ergab sich beim Vergleich mit dem direkten Vorquartal ein leichtes Plus von 0,4 %. Die Neuvertragsmieten für Büroimmobilien und Einzelhandelsflächen stiegen auf Jahressicht um 2,1 % bzw. 3,1 %.

### Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

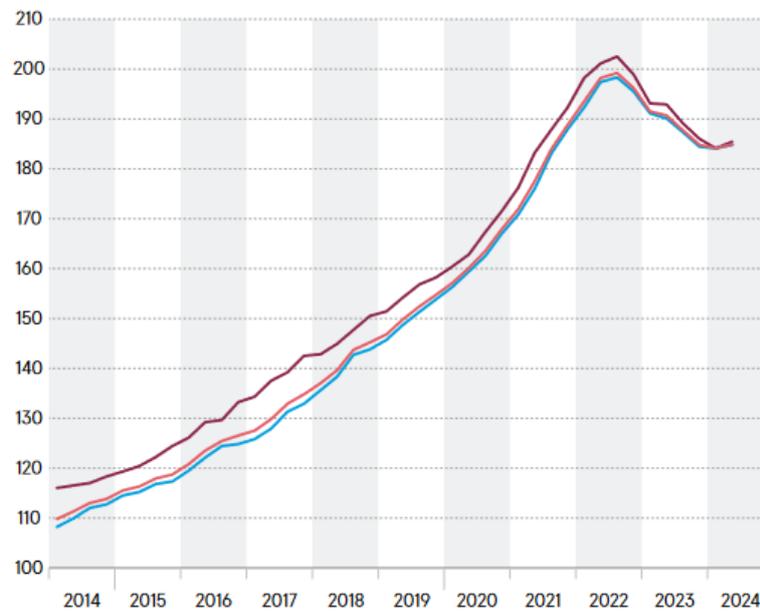


vdp-Immobilienpreisindex:  
Gesamt Wohnen Gewerbe

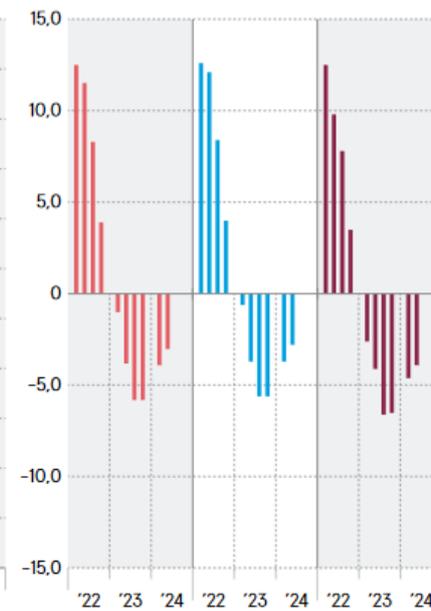


### Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



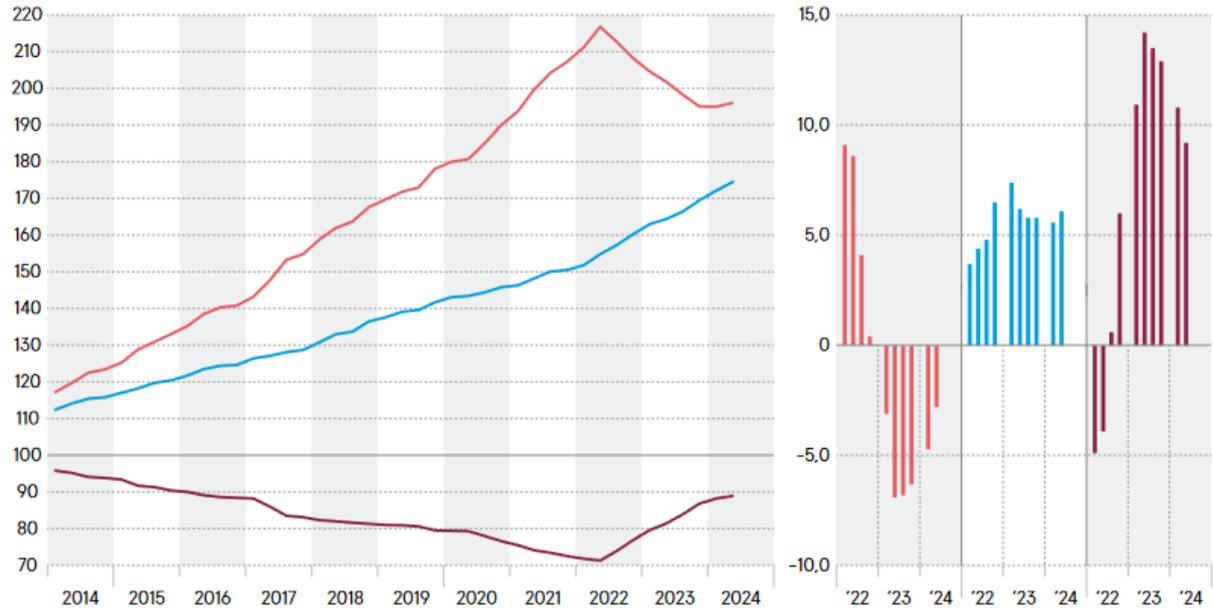
Selbst genutztes Wohneigentum Ein- und Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen



### Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

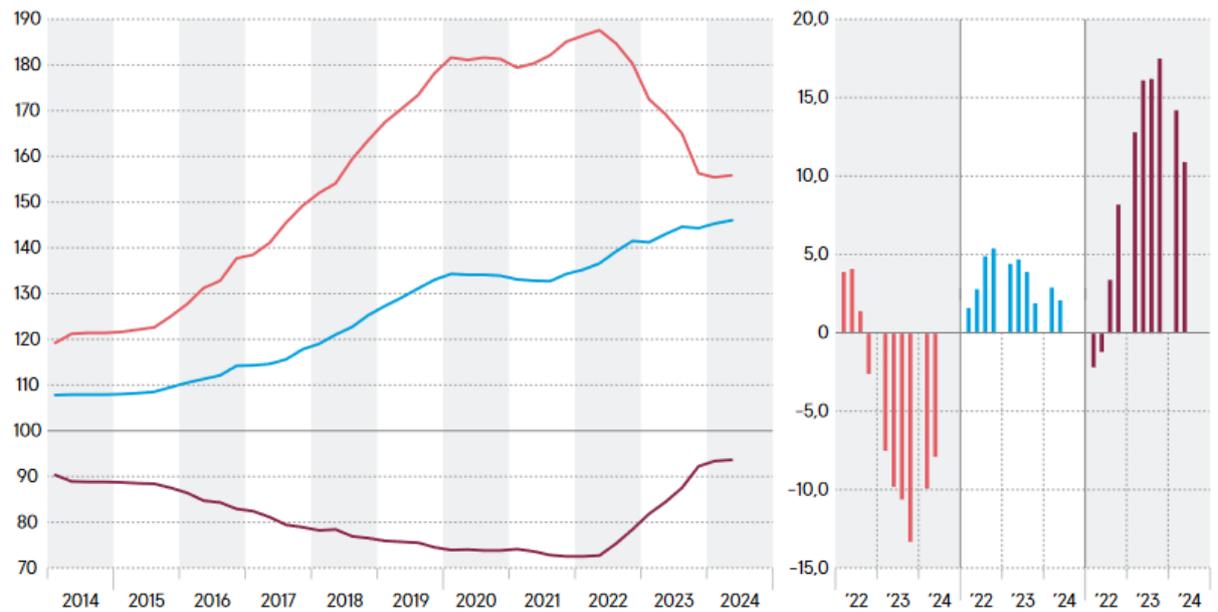
Mehrfamilienhäuser:  
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



### Büro- und Verwaltungsgebäude

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

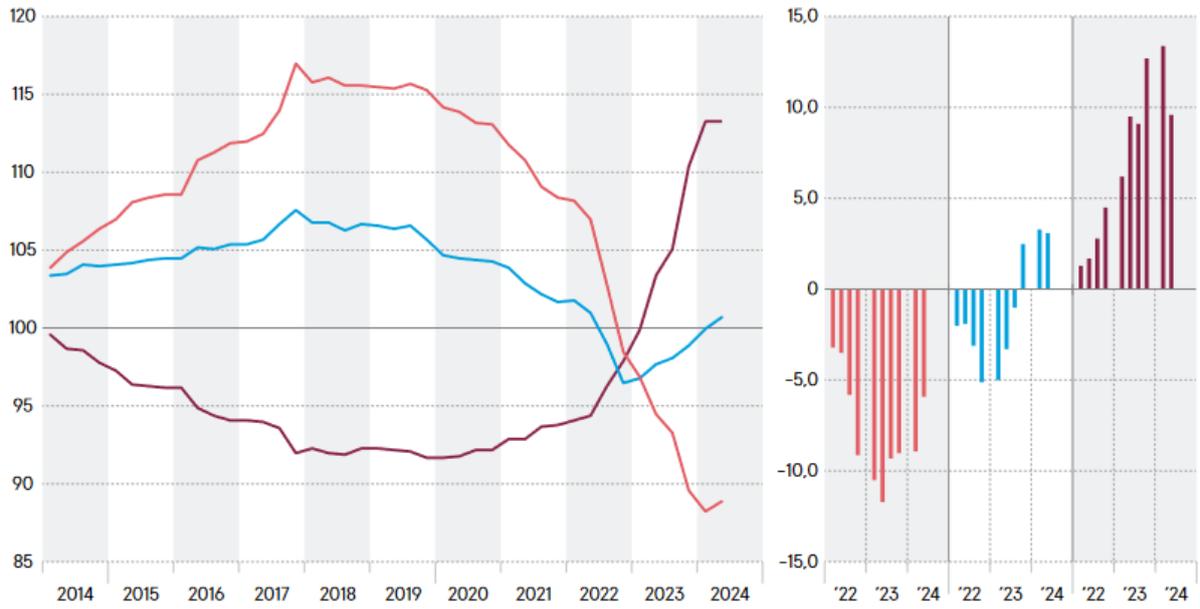
Büroimmobilien:  
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



### Einzelhandelsimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Einzelhandelsimmobilien:  
vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex



### 3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform Straßenfront: ca. 23 m (Eckgrundstück) mittlere Tiefe: ca. 10 Grundstücksgröße: 139 m <sup>2</sup>
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Alten Poststraße und Aachener Straße Die Kelleraußentreppe ist ausschließlich über das westliche Nachbargrundstück (Flurstück 241) begehbar, welches nicht zum Bewertungsumfang gehört. Der nördliche Teil des Kellers mit Heizungsraum ist somit aktuell nicht erreichbar. Zur Abstellung dieses Mangels ist die Kelleraußentreppe zu verlegen oder es ist ein die Kellerteile verbindender Durchbruch zu erstellen. zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden

Baugrund, Grundwasser,  
Hochwasser, Erdbeben,  
Bergschadensgefährdung:

augenscheinlich keine Grundwasserschäden

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums ([www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ<sub>100</sub>). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ<sub>häufig</sub> – HQ<sub>extrem</sub>). Stand Datenabfrage 11.06.2024.

Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW ([www.gdu.nrw.de](http://www.gdu.nrw.de)) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:

bergbaubedingter Tagesbruch: nein

verlassene Tagesöffnungen: nein

oberflächennaher Bergbau belegt: nein

tagesnaher Bergbau möglich: nein

Methanausgasung

Punktuell: nein

flächenhaft: nein

Karst

Erdfall: nein

Subrosionssenke: nein

Karstgebiet: nein

Gasaustritt mit Bohrungen: nein

Seismisch aktive Störung: nein

Erdbebengefährdung Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „*liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hofstadt-Trennstück“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Carolus Magnus“ ist die Carolus Magnus GmbH in Geilenkirchen. [...] Unabhängig von privatrechtlichen Belangen Ihre Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1960er 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 groben Wasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Weiterhin liegt das Grundstück im Bereich der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlentagebau.*

*Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen sind Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.“*

*Die Carolus Magnus GmbH teilt auf Anfrage mit, „dass sie aufgrund der im Jahre 1962 erfolgten Stilllegung des Untertagebetriebes der ehemaligen Gewerkschaft Carolus Magnus/Übach-Palenberg, den Einbau besonderer Sicherheitsmaßnahmen gegen evtl. künftig auftretende Bergschäden nicht mehr für erforderlich halten. Erdbewegungen, die aufgrund eines Untertageabbaus entstehen, kommen innerhalb der ersten wenigen Jahre an der Erdoberfläche an. Aufgrund der langjährigen Stilllegung können mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit heute neu auftretende Bergschäden ausgeschlossen werden.“*

*Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, „dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.“*

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung sind eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Ladenlokal und die Dachgeschosswohnung stehen leer. Die Wohnung im Obergeschoss wird vom Eigentümer selbst bewohnt.										
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.										
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.										
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)										
Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung der rechtskräftige Bebauungsplan „Kirchfeld- Nr. 40“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest:</p> <table><tr><td>bauliche Nutzung:</td><td>Kerngebiet (MK)</td></tr><tr><td>Geschosszahl:</td><td>III (zwingend)</td></tr><tr><td>Bauweise:</td><td>geschlossen</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>1,0</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>2,0</td></tr></table> <p>Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Per Beschluss vom 25.11.2021 wurde das Bebauungsplanverfahren „Nr. 132 - Zentrum Palenberg“ eingeleitet und gleichzeitig per Ratsbeschluss eine Veränderungssperre und eine Vorkaufsrechtssatzung beschlossen.</p>	bauliche Nutzung:	Kerngebiet (MK)	Geschosszahl:	III (zwingend)	Bauweise:	geschlossen	Grundflächenzahl (GRZ):	1,0	Geschossflächenzahl (GFZ)	2,0
bauliche Nutzung:	Kerngebiet (MK)										
Geschosszahl:	III (zwingend)										
Bauweise:	geschlossen										
Grundflächenzahl (GRZ):	1,0										
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,0										
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.										
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.										

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.
Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor.</p> <p>Die Bauakte enthält den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Rohbau- und Fertigstellungsbescheinigung zum Bauvorhaben „Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses I. Bauabschnitt“ aus 1948 und einen erneuten Antrag mit gleichem Inhalt aus 1949.</p> <p>Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.</p> <p>Zum vorhandenen Dachgeschossausbau enthält die Bauakte keine Unterlagen.</p>
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.05.2024 vor. Zusätzlich wurde seitens des auftraggebenden Amtsgerichts per Schreiben vom mitgeteilt, dass die in der Abteilung II des Grundbuches des Bewertungsobjektes eingetragenen Rechte mit Nummern 1 und 2 gelöscht wurden.</p> <p>Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Übach-Palenberg, Blatt 4373 folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung: „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Geilenkirchen, 7 K 2/20). Eingetragen am 11.04.2022.“</p>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Übach-Palenberg, Blatt 4373 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.

Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Altlasten:

Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die beschafften Informationen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. im Rahmen der Ortsbesichtigung möglich war. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den Ausführungen im Ortstermin bzw. auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, elektrische Anlagen, Wasser, Abwasser etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird, wenn nicht anders beschrieben, die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Ein Anspruch auf eine vollständige Erfassung aller Baumängel und -Schäden kann hieraus nicht abgeleitet werden. Diesbezügliche zusätzlich vorhandene und im Ortstermin nicht offensichtlich feststellbare Schäden sind in diese Wertermittlung nicht eingeflossen, sodass empfohlen wird, diesbezüglich eine vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der aufgeführten vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert lediglich pauschal berücksichtigt worden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt und bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

### 5.2 Wohn-/ Geschäftshaus

#### 5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse voll unterkellert ausgebautes Dachgeschoss 462 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1951 (Wiederaufbau) Einheit EG: Ladenlokal, Kochnische, Büro, WC (105 m <sup>2</sup> Nutzfläche) Wohnungen je 4 Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum, OG und DG: Bad (93 bzw. 81 m <sup>2</sup> Wohnfläche)
Umnutzungen/ Modernisierung	<ul style="list-style-type: none"><li>– Ausbau Dachgeschoss in den 1970er Jahren</li><li>– Erneuerung der Badezimmer in den 1990er Jahren</li><li>– umfangreiche Modernisierung der Ladeneinheit in 2007</li><li>– teilweise Erneuerung der Fenster in 2011/ 2012</li></ul> um 2015: <ul style="list-style-type: none"><li>– teilweise Erneuerung der Elektroabsicherung</li><li>– Modernisierung Wohnung Obergeschoss</li></ul>

Energieausweis:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor nicht.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach bis mittel zu bezeichnen (Heizungsanlage – Öl aus den 1990er Jahren, Fenster aus unterschiedlichen Baujahren, nicht wärme gedämmte Fassade, Wärmedämmung Dachflächen aus den 1970er Jahren)
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen nur teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung nur mit erheblichem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: <ul style="list-style-type: none"><li>– Auffeuchtungen mit kristallisierten Salzen an der Wandoberfläche und Beschichtungsablösungen an Kellerwänden</li><li>– Restschäden sanierter Dachundichtigkeiten in der Dachgeschosswohnung</li><li>– teilweise Fehlstellen an den Untersichten der Dachüberstände</li><li>– wirtschaftliche überalterte Heizungsanlage</li></ul>

### 5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Kellerwände in Stampfbeton aufgehende Geschosse in HBL-, oder Bimssteinmauerwerk Fassade einschalig verputzt
Geschossdecken:	Kellerdecke in Stahlbeton bzw. Beton zwischen Eisenträgern aufgehende Geschosse wie Kellerdecke oder als Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe als einfache Holztreppe Geschosstreppen als Holztreppen mit PVC-Belag Einschubtreppe auf den Speicher
Dach:	Walmdach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum (1970er Jahre) Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ver- und Entsorgungsanlagen</li><li>- Kelleraußentreppe</li><li>- Dachgauben</li><li>- Kellerlichtschächte</li></ul>

### 5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit einer bis mehreren Steckdosen und überwiegend einem Lichtschalter je Raum in einfacher Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen
Heizungsinstallation:	zentrale Heizungsanlage (Baujahr 1999) Brennstoff: Öl, gelagert in Batterietanks Flach- oder Rippenheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung dezentral über elektrische Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	WC EG: WC Badezimmer OG: WC, Waschbecken und Dusche Badezimmer DG: WC, Waschbecken und Dusche Ausstattung in einfachem Standard

### 5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohn-/ Nutzflächen</u>	
Ladenlokal		90,81 m <sup>2</sup>
Kochnische		1,55 m <sup>2</sup>
WC		6,90 m <sup>2</sup>
Büro		5,72 m <sup>2</sup>
gesamt Ladenlokal		104,98 m <sup>2</sup>
	rund	105,00 m <sup>2</sup>
<u>Obergeschoss</u>		
Flur		7,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 1		17,25 m <sup>2</sup>
Zimmer 2		11,47 m <sup>2</sup>
Zimmer 3		12,70 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer		27,69 m <sup>2</sup>
Abstellraum		4,41 m <sup>2</sup>
Küche		8,16 m <sup>2</sup>
Bad		4,63 m <sup>2</sup>
gesamt Wohnung OG		92,51 m <sup>2</sup>
	rund	93,00 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur		7,20 m <sup>2</sup>
Zimmer 1		17,25 m <sup>2</sup> (Anrechnung wegen Dachschräge mit 15,57 m <sup>2</sup> )
Zimmer 2		11,47 m <sup>2</sup> (Anrechnung wegen Dachschräge mit 10,63 m <sup>2</sup> )
Zimmer 3		12,70 m <sup>2</sup> (Anrechnung wegen Dachschräge mit 11,48 m <sup>2</sup> )
Wohnzimmer		27,69 m <sup>2</sup> (Anrechnung wegen Dachschräge mit 27,36 m <sup>2</sup> )
Abstellraum		4,41 m <sup>2</sup> (Anrechnung wegen Dachschräge mit 1,39 m <sup>2</sup> )
Küche		8,16 m <sup>2</sup> (Anrechnung wegen Dachschräge mit 3,25 m <sup>2</sup> )
Bad		4,63 m <sup>2</sup> (Anrechnung wegen Dachschräge mit 4,52 m <sup>2</sup> )
gesamt Wohnung DG		81,40 m <sup>2</sup>
	rund	81,00 m <sup>2</sup>

### 5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Teppich, PVC, Laminat, Parkett, Fliesen
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich, Fliesen
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung, Raufasertapete mit Anstrich
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüren aus Kunststoff oder Holz mit Lichtausschnitten aus einer Zweischiebenisolierverglasung Innentüren aus Holz(-werkstoff in Holzzargen)
Fenster:	aus Kunststoff oder Holz mit Zweischiebenisolier- bzw. -wärmeschutzverglasungen, Dachflächenfenster Rollläden aus Kunststoff teilweise in OG und DG vorhanden Fensterbänke innen aus Kunststein oder Holz und außen aus Spaltklinkerplatten oder Betonwerkstein

### 5.3 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Das Grundstück ist mit Ausnahme einer plattierten Fläche sowie der Kelleraußentreppe im Zuge der nördlichen Grundstücksgröße vollständig bebaut.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Der Verkehrswert ist nach § 194 BauGB folgendermaßen gesetzlich definiert: *„der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der im Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwert- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Bei der Wahl des oder der Wertermittlungsverfahren sind die Art des Wertermittlungsobjektes, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten, die sonstigen Umstände des Einzelfalls und die Eignung der zur Verfügung stehenden Daten zu berücksichtigen. Bei der Anwendung der genannten Verfahren sind die allgemeinen Wertverhältnisse und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (§ 6 ImmoWertV 2021). Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes (§ 2 ImmoWertV 2021).

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Wohn-/ Geschäftshaus bebaut. Aufgrund der Lage und des Nutzungspotenzials werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern eher nicht für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt. Vielmehr werden derartige Immobilien als renditeorientierte Kapitalanlage erworben. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht für den Investor im Vordergrund.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks.

Zusätzlich zur Ertragswertermittlung wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

## 6.2 Bodenwertermittlung

### 6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Bewertungsobjekt, der ggf. in das Sach- und Ertragswertverfahren an geeigneter Stelle einfließt, wird mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

Neben oder anstelle solchen/r Vergleichspreise(n) kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m<sup>2</sup> Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind oder bei einem Liquidationsobjekt mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen ist.

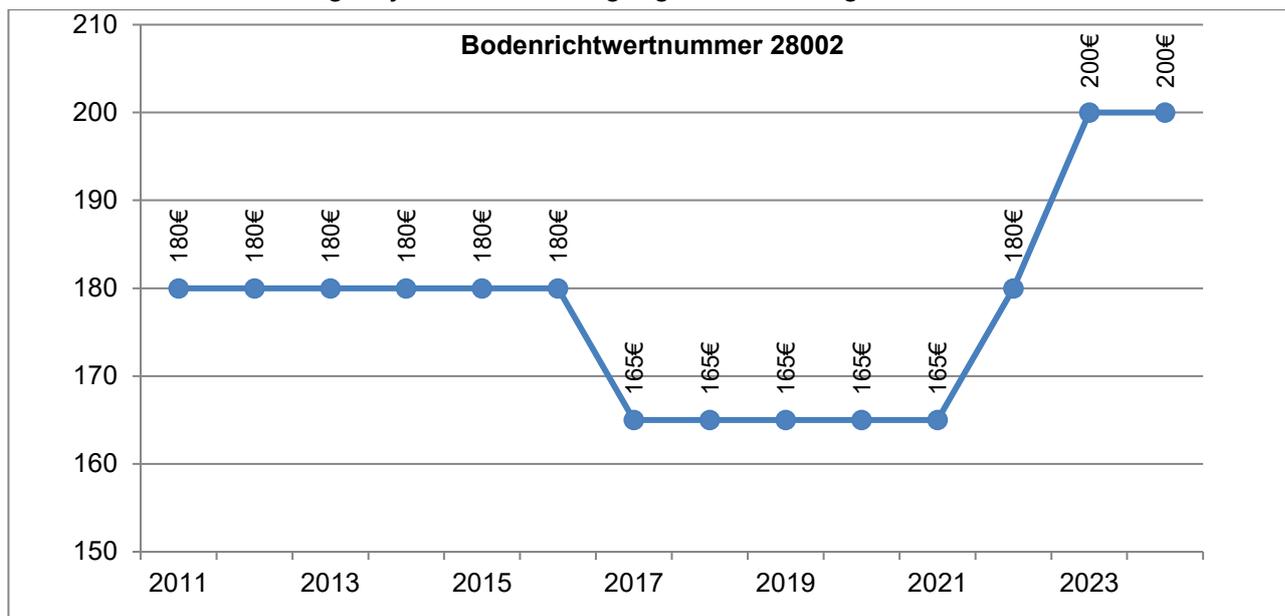
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

### 6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 200,-- EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Übach-Palenberg
Ortsteil	Geschäftslage Palenberg
Bodenrichtwertnummer	28002
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MK (Kerngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-IV
Grundstückstiefe	30 m

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



### 6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	Kerngebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	III
Grundstückstiefe	10 m
Grundstücksfläche	139 m <sup>2</sup>

### 6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwert bewertet. Die in den letzten Jahren erfolgte positive Bodenwertentwicklung stagniert. Eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes (lineare Extrapolation) erfolgt vorliegend nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 200,-- EUR/m <sup>2</sup> )			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	09.07.2024	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 200,00 EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 200,00 EUR/m <sup>2</sup>
II. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 200,00 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche			× 139 m <sup>2</sup>
<b>b/a-freier Bodenwert</b>			<b>= 27.800,00 EUR</b>

## 6.3 Sachwertermittlung

### 6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Dabei ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen sowie des ermittelten Bodenwerts. Dieser ist mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor und bei Bedarf einer zusätzlichen Marktanpassung zu modifizieren. Der Sachwert ergibt sich aus diesem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung etwaiger vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale.

Gemäß §§ 36 ImmoWertV 2021 sind bei der Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen in der Regel modellhafte regionalisierte Kostenkennwerte zu Grunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten). Durch Multiplikation mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten, gegebenenfalls zusätzlicher Berücksichtigung hierin nicht erfasster werthaltiger einzelner Bauteile, Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag mittels des zutreffenden Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) und der Anwendung der zutreffenden linearen Alterswertminderung nach § 38 ImmoWertV 2021 ergibt sich dieser vorläufige Sachwert. Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ist gemäß § 37 ImmoWertV 2021 gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig erfasst wurden. Der vorläufige Sachwert dieser Anlagen kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachwertständige Schätzung ermittelt werden. Zusammen mit dem ermittelten Bodenwert ergibt sich der vorläufige Sachwert des Grundstücks.

Der so ermittelte vorläufige Sachwert des Grundstücks ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Dies erfolgt gemäß § 21 ImmoWertV 2021 mittels Sachwertfaktoren, die nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt werden. Gemäß § 35 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist der vorläufige Sachwert (Summe aus vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen, baulichen Außenanlagen und dem ermittelten Bodenwert) durch Multiplikation mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor anzupassen, um den marktangepassten vorläufigen Sachwert zu ermitteln. Eine zusätzliche Marktanpassung kann durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein, um die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV auf 2021)

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV 2021).

### 6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	462,00 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) 09.07.2024 (2010 = 100)	184,90
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	815,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF 1.506,94 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Regionalfaktor	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	696.206,28 EUR
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	30,00 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	30.612,50 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	291.532,46 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 8 %)	+ 23.322,60 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 314.855,06 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 27.800,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 342.655,06 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 0,80
nicht marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 274.124,05 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel	- 25.000,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 23.322,60 EUR
<b>nicht marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>	<b>= 225.801,45 EUR</b>
	<b>rd. 226.000,00 EUR</b>

### 6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen soweit möglich auf Grundlage des erfolgten Aufmaßes während der Ortsbesichtigung durchgeführt. Ergänzend wurde geeignetes Karten- und Luftbildmaterial herangezogen. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

#### Herstellungskosten

Die Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält die Normalherstellungskosten (NHK) 2010, die einer Sachwertermittlung vorrangig zu Grunde zu legen sind. Diese erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276 - 1:2006-11, enthalten die Umsatzsteuer und üblichen Baunebenkosten, sind bezogen auf den Preisstand „Jahresdurchschnitt 2010“ und wurden in der vorliegenden Ermittlung der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der Regionalfaktor beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen Baukosten einer Region zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Es wird vorliegend der Regionalfaktor angewendet, den der örtlich zuständige Gutachterausschuss in seinem Modell bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt hat.

#### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert.

#### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann (§ 4 ImmoWertV 2021). Sie hat sich in den vergangenen Jahrzehnten aufgrund gewachsener Ansprüche gegenüber früheren Ansprüchen deutlich vermindert. Es ist nicht die technische Standdauer gemeint, die wesentlich länger sein kann.

In der Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 werden Modellansätze für die GND unterschiedlicher Arten von baulichen Anlagen wie folgt ausgegeben:

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser: 80 Jahre
- Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung: 80 Jahre
- Geschäftshäuser, Bürogebäude und Banken: 60 Jahre
- Kauf-/Warenhäuser, Kindergärten, Schulen, Wohnheime, Alten-/Pflegeheime: 50 Jahre
- Gemeindezentren, Saalbauten/Veranstaltungsgebäude: 40 Jahre
- Krankenhäuser, Tageskliniken, Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen: 40 Jahre
- Sporthallen, Freizeitbäder/Heilbäder: 40 Jahre
- Verbrauchermärkte, Autohäuser: 30 Jahre
- Einzelgaragen: 60 Jahre
- Tief-/ Hochgaragen als Einzelbauwerk, Betriebs-/Werkstätten, Produktionsgebäude: 40 Jahre
- Lager-/Versandgebäude: 40 Jahre
- Landwirtschaftliche Betriebsgebäude: 30 Jahre

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Falls beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungsstaus oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit zum Teil modernisiert, zusätzlich wird die Erneuerung der wirtschaftlich überalterten Heizungsanlage in den nächsten 5 Jahren unterstellt. Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu folgenden Kenndaten:

tatsächliches Baujahr	1951
Alter am Wertermittlungsstichtag	73 Jahre
GND	80 Jahre
RND	30 Jahre

### Alterswertminderung

Entsprechend § 38 ImmoWertV 2021 erfolgt die Alterswertminderung der Gebäude und Anlagen linear.

### Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

Die in der Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten werthaltigen einzelnen Bauteile werden - wenn vorhanden - einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für werthaltige einzelne Bauteile. Bei älteren und/ oder schadhaften und/ oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteile erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile werden modellbedingt nicht im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen, sondern als besonderes objektsspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt.

Werthaltige einzelne Bauteile, die in der Berechnung der BGF berücksichtigt wurden oder solche ohne Zeitwert, werden nicht gesondert aufgeführt.

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	1.906,78 EUR
Kelleraußentreppe (fiktiv umgelegt/ erstellt)	11.094,00 EUR
Dachgauben	15.184,91 EUR
Kellerlichtschächte	2.426,81 EUR
Summe	30.612,50 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	30.612,50 EUR
Berücksichtigung als boG	0,00 EUR

### bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt. Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal als prozentualer Wert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt werden. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Dementsprechend erfolgt zunächst ein Ansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von 8 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (Zeitwert) wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
gepflasterte/ plattierte Flächen	450,00 EUR

### objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Weder dieser noch benachbarte Gutachterausschüsse oder der Obere Gutachterausschuss im Land NRW leiten Sachwertfaktoren für Wohn-/ Geschäftshäuser ab. Verfügbare bundesweite Analysen aus der Wertermittlungsliteratur enthalten eine Ableitung für gemischt genutzte Grundstücke aus den Jahren 1994/1995.

Aktuelle statistisch belastbare Ableitungen zu Sachwertfaktoren für auf das Bewertungsobjekt zutreffende Nutzungen (Wohn-/ Geschäftshaus) liegen somit nicht vor. Unter Berücksichtigung der Objektart, Lagequalität und aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Höhe von 0,80 angesetzt.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Darüber hinaus wird an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen in Ansatz gebracht.

#### a) Bauschäden und -mängel

Bei den angesetzten Bewertungsdaten (z.B. NHK, Normgebäude, etc.) werden grundsätzlich ein bauschadens- und mängelfreier Zustand, eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung sowie eine übliche Nutzung unterstellt. Entstandene Abweichungen in Bezug auf die so ermittelten Daten werden durch die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale korrigiert. Die diesbezüglichen Wertminderungen sind auf der Grundlage von Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Diese Kosten werden allerdings modellbedingt in gedämpfter Weise eingeführt. Es wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Bauschäden und -mängel rein augenscheinlich während des Ortstermins aufgenommen wurden. Die Kalkulation erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen. Erst die Begutachtung durch einen Bauschadenssachverständigen, der eine Bauschadensanalyse mit entsprechenden (evtl. auch bauteilinvasiven) Untersuchungen anstellt, wird einen Rückschluss auf die tatsächlichen Ursachen der festgestellten Bauschäden und -mängel ermöglichen. Die tatsächlich aufzuwendenden Kosten können somit von den folgend aufgeführten Wertbeeinflussungen abweichen.

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Herstellung/ Umlegung Kelleraußentreppe	- 10.000,00 EUR
Erneuerung wirtschaftlich überalterte Heizungsanlage	- 12.500,00 EUR
Instandsetzung Untersichten Dachüberstand	- 1.000,00 EUR
Sanierung Altschaden Dach in Wohnung DG	- 1.500,00 EUR
Summe	- 25.000,00 EUR

b) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 8 % der sonstigen baulichen Anlagen berücksichtigt. Dieser Ansatz spiegelt nicht den Zeitwert der tatsächlich vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wider. Die Differenz wird an dieser Stelle im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Zeitwert tatsächlich vorhandener baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen:

450,00 EUR

pauschaler Ansatz:

- 18.845,66 EUR

Differenz:

- 18.395,66 EUR

## 6.4 Ertragswertermittlung

### 6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im allgemeinen Ertragswertverfahren ist in den §§ 27, 28 und 31 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 der ImmoWertV 2021, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im Sinne des § 33 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der regelmäßig entstehenden Aufwendungen für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese werden als Bewirtschaftungskosten bezeichnet und enthalten die Verwaltung- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. § 32 ImmoWertV 2021).

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der so ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern. Hierbei ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Dieser wird auch bei der anschließenden Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts herangezogen (vgl. § 32 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung (Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und Repräsentativität bezogen auf den jeweiligen Grundstücksmarkt) zu prüfen. Etwaige Abweichungen in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten in Form von zu oder Abschlägen zu berücksichtigen (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Durch Addition des Bodenwerts ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (vgl. § 27 Abs.4 ImmoWertV 2021). Im Ergebnis ergibt sich der Ertragswert.

### 6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m <sup>2</sup> bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete	
			monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Wohn- und Geschäftshaus	Ladenlokal	105,00	6,50	682,50
	Wohnung OG	93,00	5,20	483,60
	Wohnung DG	81,00	5,00	405,00

Die baulichen Anlagen stehen teilweise leer oder werden durch den Eigentümer genutzt. Eine tatsächliche Miete existiert nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag	18.853,20 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,93 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.454,23 EUR
jährlicher Reinertrag	= 13.398,97 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	– 1.112,00 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 12.286,97 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 4,00 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 30 Jahre Restnutzungsdauer	× 17,292
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 212.466,29 EUR
Bodenwert	+ 27.800,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 240.266,29 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 240.266,29 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden und -mängel	– 25.000,00 EUR
<b>Ertragswert</b>	<b>= 215.266,29 EUR</b>
	<b>rd. 215.000,00 EUR</b>

### 6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin durchgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wurde entsprechend der Vorgaben der WoFIV durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4). Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Wohnflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

##### a) Wohnmieten

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Geilenkirchen gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche von 70-90 m<sup>2</sup>, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1961-1970 eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,10 bis 8,10 EUR/m<sup>2</sup> an.

Der Mietspiegel 2023 der Stadt Herzogenrath gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche von 45-100 m<sup>2</sup> gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1961-1970 eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,00 bis 5,50 EUR/m<sup>2</sup> an.

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Alsdorf gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche von 45-100 m<sup>2</sup> gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse bis 1970 eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,60 bis 5,60 EUR/m<sup>2</sup> an.

##### b) gewerbliche Mieten

Ein gewerblicher Mietspiegel existiert für die Lage für das Stadtgebiet Übach-Palenberg nicht. Alternativ wird auf aktuelle Veröffentlichungen der Analyse zum gewerblichen Immobilienmarkt für die Städtereion Aachen der Initiative Aachen sowie der aktuellen Gewerbemietenspiegel der IHK mittlerer Niederrhein und Köln zurückgegriffen.

##### - Ladenlokale

IHK mittlerer Niederrhein

Einzelhandel, differenziert nach vergleichbaren Städten und Gemeinden sowie Größe und Lage:  
3,00 bis 45,00 EUR/m<sup>2</sup>

IHK Köln

Einzelhandel, differenziert Städten und Gemeinden (Angabe ohne Köln und Leverkusen):  
4,00 bis 30,00 EUR/m<sup>2</sup>

Initiative Aachen

Einzelhandel, differenziert nach Städten und Gemeinden:  
5,00 bis 20,00 EUR/m<sup>2</sup> (Stadt Aachen bis 50 EUE/m<sup>2</sup>)

##### - Büroflächen

IHK mittlerer Niederrhein

Büroflächen, differenziert nach vergleichbaren Städten und Gemeinden, Ausstattung/Standard und Lage: 4,00 bis 15,00 EUR/m<sup>2</sup>

IHK Köln

Büroflächen, differenziert nach Kreisen (Angabe ohne Köln und Leverkusen): 4,00 bis 11,00 EUR/m<sup>2</sup>

Initiative Aachen

Büroflächen, differenziert nach Städten und Gemeinden sowie Ausstattung/Standard: < 6,50 bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup> (Stadt Aachen bis 25,00 EUR/m<sup>2</sup>)

Unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Mietspannen, der örtlichen Lage, der aktuellen Marktsituation, des Standards und der Größe der Einheiten werden der Ertragswertberechnung folgende monatliche Mietwerte als marktüblich erzielbar zu Grunde gelegt:

Wohnungen: 5,00 EUR bis 5,20 EUR/ m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ladenlokal: 6,50 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche

### Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die von einem Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten erfolgen in Anlehnung an die Ausweisung der ImmoWertV 2021 auf der Basis von marktüblichen Vergleichsansätzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität. Sie wurden als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf EUR/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bestimmt. Hierbei wurden die gleichen Ansätze gewählt, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der veröffentlichten und vorliegend herangezogenen Liegenschaftszinssätze angewendet hat (Wahrung Modelltreue). Folgende Kosten wurden angesetzt:

Verwaltungskosten:	3,00 % des Rohertrags des Ladenlokals 344,00 EUR/	(4,95 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m <sup>2</sup> Wohn-/ Nutzfläche	(19,98 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(4,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		28,93 % vom Rohertrag

### objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht keine Liegenschaftszinssätze für Wohn-/ Geschäftshäuser. Der benachbarte Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Städteregion Aachen veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht folgende Liegenschaftszinssätze für Dreifamilienhäuser gelegen im ehemaligen Kreis Aachen mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag zwischen 21 und 50 %:

Liegenschaftszinssatz 2024	Rohertragsfaktor 2024	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
		Stck.	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	%	Jahre	Jahre
2,0	k.A.	4	355	1745	k.A.	k.A.	39	k.A.
± 0,9			± 130	± 370			± 21	

Jahr (GMB)	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Liegenschaftszins	4,5	4,1	4,1	3,9	3,8	3,8	3,8	3,3	3,7	2,5
Rohertragsfaktor	k.A.	13,0	12,8	12,9	12,9	13,7	13,7	15,1	14,4	16,6

Die Auswertung 2024 für dieses Marktsegment weist eine kleine Stichprobe (4 Kaufpreise) auf und ist somit statistisch wenig gesichert. Für Mehrfamilienhäuser im ehemaligen Kreis Aachen mit einem gewerblichen Anteil am Ertrag zwischen 21 und 50 % ergibt sich bei 17 in die Auswertung einfließenden Kaufpreisen ein Liegenschaftszinssatz von 3,6 % mit einer Standardabweichung von +/- 2,1.

Aufgrund der Lagequalität für die gegebene Nutzung, der niedrigen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,00 % angesetzt.

### Restnutzungsdauer

Die RND bzw. fiktive RND ergibt sich als Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag unter Berücksichtigung etwaig am Bewertungsobjekt durchgeführter wesentlicher Modernisierungsmaßnahmen. Die GND wurde in der Sachwertermittlung bestimmt (vgl. Erläuterungen der Wertansätze der Sachwertberechnung).

In der Ertragswertberechnung wird der vorläufige Ertragswert der baulichen Anlagen durch Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen unter Verwendung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes und einer über alle Gebäudeteile gewogenen RND ermittelt, wobei sich das Gewicht der einzelnen RNDn aus dem Rohertragsanteil am Gesamtrohertrag ergibt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage wird im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

**6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen**

Der Abschnitt 6.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Die Darstellung des Sachwertes erfolgt informativ.

Der Sachwert wurde mit rd. 226.000,00 EUR,  
der Ertragswert mit rd. 215.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn-/ Geschäftshaus bebaute Grundstück in  
52531 Übach-Palenberg, Alte Poststraße 1, Aachener Straße 74

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Übach-Palenberg	4373	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Übach-Palenberg	64	104	139 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

**215.000,00 EUR**

**in Worten: zweihundertfünfzehntausend Euro**

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Jülich, den 29.08.2024

\_\_\_\_\_  
Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

## 7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 72)

**BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

**BNatSchG:**

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)

**BauO NRW:**

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172)

**BBodSchG**

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

**EGBGB:**

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 11. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 354)

**GEG**

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

**LPIG:**

Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

**ImmoWertA:**

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) – zur Kenntnis genommen von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

**KAGB:**

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

**WoFG:**

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328)

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) –  
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

**DIN 276**

DIN 276 – 1:2006-11 „Kosten im Bauwesen –Teil 1: Hochbau“ (Ausgabe November 2011)

**DIN 277:**

DIN 277 - 2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ (Ausgabe August 2021)

## 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg