

Kontakt:

Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6

Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de

www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für den

90/1.160 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 52531 Übach-Palenberg, Blumenstraße 18-20 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 10 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum

Jülich, den 03.07.2025

Aktenzeichen des Auftraggebers
70 K 10/24

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-627



Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils
in Verbindung mit dem Sondereigentum
wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2015
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
128.000,00 EUR

Internetversion

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten zzgl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben.....	2
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner/ Mieter	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	15
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	15
5.2	Mehrfamilienwohnhaus und Eigentumswohnung.....	15
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	15
5.2.2	Gebäudekonstruktion	16
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	17
5.2.4	Nutzungseinheiten und Raumaufteilung der Wohnung.....	17
5.2.5	Raumausstattungen	18
5.1	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	19
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	19
6.2	Bodenwertermittlung	20
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	20
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	20
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	21
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	21
6.3	Vergleichswertermittlung	22
6.3.1	Das Modell der Vergleichsermittlung der ImmoWertV 2021.....	22
6.3.2	Datengrundlage.....	22
6.3.3	Vergleichswertermittlung	23
6.3.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung.....	27
6.4	Ertragswertermittlung	29
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	29
6.4.2	Ertragswertberechnung	30
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	31
6.5	Zubehör.....	33
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	33
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	34
8	Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....	35
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	35
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	37
9	Verzeichnis der Anlagen.....	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 Gutachten ist im Auftrag des Amtsgericht Geilenkirchen zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher ist/ sind die in Abteilung II des Grundbuches des Bewertungsgrundstücks ggf. eingetragene(n) Belastung(en) nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52).

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 14.03.2025, eingegangen am 26.03.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	27.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	27.05.2025 in der Zeit von 10:00 bis 11:30 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Hausmeister, sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Die zu bewertende Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Der Eigentümer öffnete nicht die Türe. Die gemeinschaftlichen Anlagen einschließlich Heizungsraum und Dach konnten besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Amtsgericht Geilenkirchen),
- ein Auszug aus der Grundakte (Grundbuchamt Amtsgericht Geilenkirchen),
- 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 (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zur Verfügbarkeit einer Bauakte bzw. Einsicht in die Bauakte (Amt für Bauen und Wohnen Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Fachbereich 4 Bildung und Soziales Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Rechnungsprüfungsamt/Beitragsabteilung Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 4.2 Schulen und Personenstand Stadt Übach-Palenberg),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (www.o-sp.de/Übach-Palenberg ggf. ergänzend Fachbereich 5 Stadtentwicklung 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/ EBV GmbH),
- eine Auskunft des WEG-Verwalters,
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.dieversicherer.de),
- eine Übersichts- und eine Regionalkarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- Auskünfte WEG-Verwalter
- die aktuellen Mietspiegel der Stadtgebiete Alsdorf und Geilenkirchen,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des Bewertungsobjektes:	Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem im Stadtteil Boscheln des Stadtgebietes Übach-Palenberg gelegenen Siebzehnfamilienwohnhauses. Die zu bewertende Wohnung (Nr. 10 gemäß Aufteilungsplan) liegt im 1. Obergeschoss vorne rechts. Die Grundstücksfläche beträgt 2.090 m². Das unterkellerte Mehrfamilienhaus wurde 1969 in massiver Bauweise errichtet. Es verfügt über drei bis vier Vollgeschosse und Flachdach. Die zu bewertende Wohnung teilt sich entsprechend der in der Bauakte enthaltenen Grundrissen in vier Zimmer, Küche, Abstellraum, Diele, Bad, Gäste -WC und Balkon mit einer Wohnfläche von rund 90 m² auf. Über das Ausbau- und Ausstattungsniveau der Wohnung kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden. Das des Mehrfamilienwohnhauses ist insgesamt als einfach bis mittel zu klassifizieren. In den 1980-1990er Jahren wurden die Fassade wärmegedämmt und die Fenster erneuert. Seit 2007 wurden die Heizungsanlage, die Hauseingangstüre sowie die Flachdächer einschließlich Wärmedämmung erneuert. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich. Es besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf in geringem Umfang.
Objektadresse:	52531 Übach-Palenberg, Blumenstraße 18-20
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Übach-Palenberg, Blatt 5124, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 6, Flurstück 693 (2.090 m ²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner/ Mieter

Auftraggeber:	Amtsgericht Geilenkirchen Konrad-Adenauer-Straße 221 52511 Geilenkirchen
Eigentümer:	anonymisiert
Bewohner/ Mieter:	anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Übach-Palenberg
Kaufkraftindex:	93,4 (2024, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	6,2 % (Mai 2025) zum Vergleich NRW: 7,8 % Deutschland: 6,2 %

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 km² 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 km², 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 Wurmthal.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im südöstlich der Stadt Übach-Palenberg gelegen Stadtteil Boscheln. Dieser verfügt über Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 350 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Übach-Palenberg in 3,9 km Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Regionalexpress auf der Linie Aachen-Mönchengladbach-Düsseldorf. Die nächste Bundesstraße (B57) ist ca. 2,1 km entfernt.

Die Blumenstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Asphaltdecke dar und ist von offener Mehrfamilienwohn- und Reihenhausbauung geprägt. Das Umgebungsbild ist gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind vorhanden.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Heinsberg

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

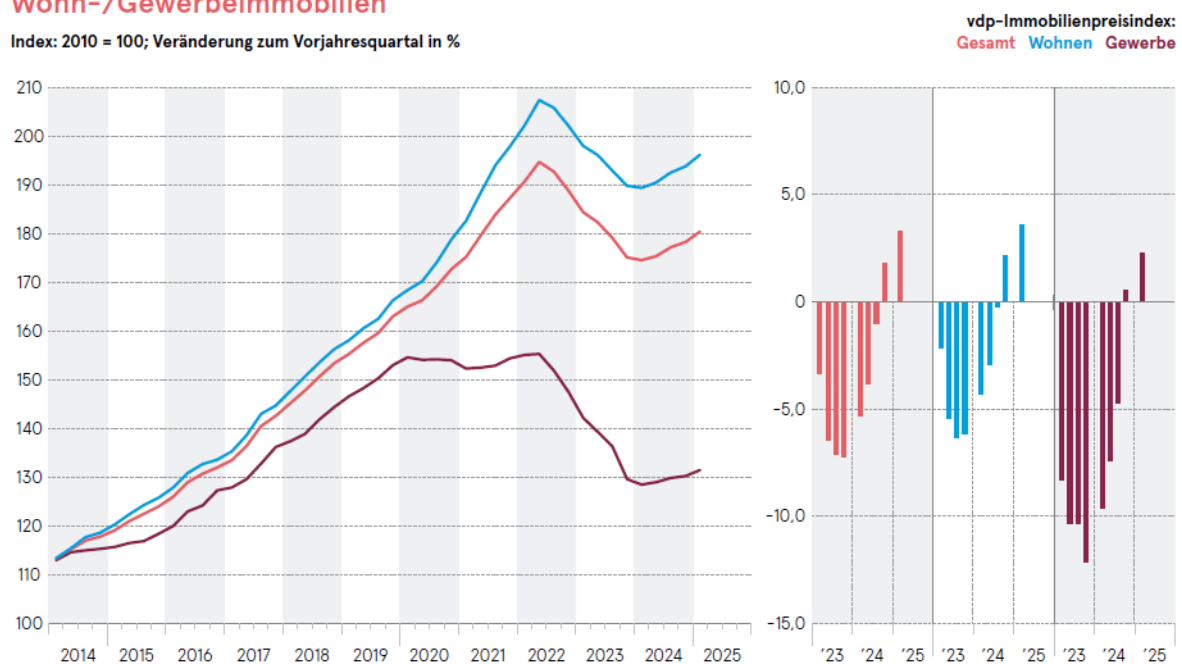
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahr 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.620 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. + 2,7 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 665,3 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 21,1 % gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2024 wurden insgesamt 716 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 817 Kauffällen um 12,4 % gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 309 auf Vorjahresniveau (313 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 10,4 % auf rd. 37,1 Millionen Euro. Es wurden 20 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 7 Kauffällen bei einem Umsatzplus von 263,2 % auf 30,8 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 18,1 % auf 241 Kauffälle. Der Umsatz erhöhte sich von 35,0 auf 44,8 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahr 2024 wurden insgesamt 1.488 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9,1 % mehr als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.410 Kauffälle, der Umsatz 390,0 Millionen Euro, was einem Umsatzplus um 45,0 Millionen Euro entspricht. 78 Mehrfamilienhäuser wurden 2024 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 43,0 Millionen Euro, was sowohl anzahl- als auch umsatzmäßig dem Vorjahr entspricht.
- Wohnungs-/Teileigentum
2024 wechselten 354 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 56,1 Millionen Euro um 6,6 Millionen Euro (+13,1 %) über dem des Vorjahres.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q1.2025

Im 1. Quartal 2025 setzte sich der Erholungstrend am deutschen Immobilienmarkt fort: der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 1,2 % im Vergleich zum direkten Vorquartal und erreichte 180,5 Punkte. Gegenüber dem Vorjahresquartal erhöhte sich der Index um 3,3 %. Zur Einwerbung dieser positiven Entwicklung gehört die Feststellung, dass wesentliche potentiellen marktrelevante Ereignisse wie die Ankündigung schuldenfinanzierte Investitionen in Deutschland oder erheblicher Zoll-Erhöhen durch die USA erst gegen Ende des ersten bzw. zu Beginn des zweiten Quartals 2025 erfolgten, sodass sie sich noch nicht in den Index-Zahlen niederschlagen konnten. Die Preise von Wohnimmobilien nahmen im Vergleich zum ersten Quartal 2024 um 3,6 % zu. Gegenüber dem Schlussquartal 2024 betrug das +1,2 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser mit +4,8 % zum Vorjahr erneut deutlich dynamischer entwickelten als die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum (+2,3 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 4,3 % im Jahresvergleich, während die Rendite für Mehrfamilienhäuser, gemessen am VDP-Index für Liegenschaftszins in, um 0,4 % zurückging. Auch die Gewerbeimmobilien entwickeln sich im 1. Quartal 2025 und 20 positiv - mit Anstiegen von 2,3 % im Jahres- und 1,0 % im Quartalsvergleich. Während sich die Veränderungsraten der Einzelhandels- und Büro Immobilienpreise gegenüber dem Vorquartal auf +0,6 % bzw. +1,1 % liefen, nahmen sie auf Jahressicht um 2,0 % beziehungsweise 2,4 % zu. Die Neuvertragsmieten zogen bei Büroimmobilien um 3,1 % und bei Einzelhandelsobjekten um 2,3 % an. Die Liegenschaftszins blieben weitgehend stabil.

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

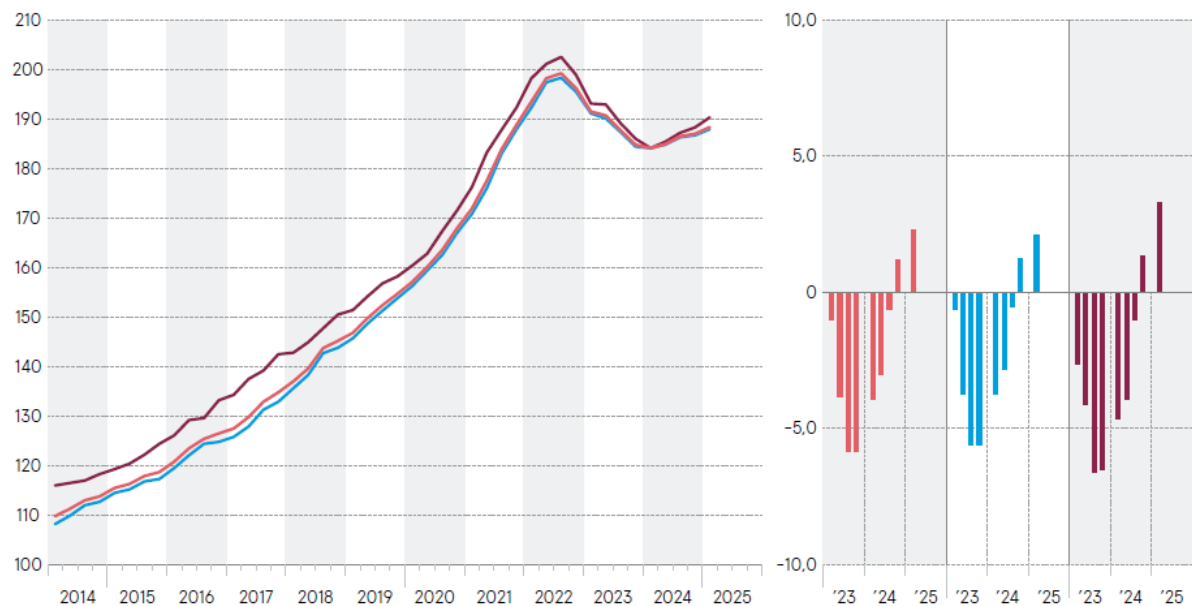


Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Selbst genutztes Wohneigentum Ein- und Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen

vdp-Preisindex:

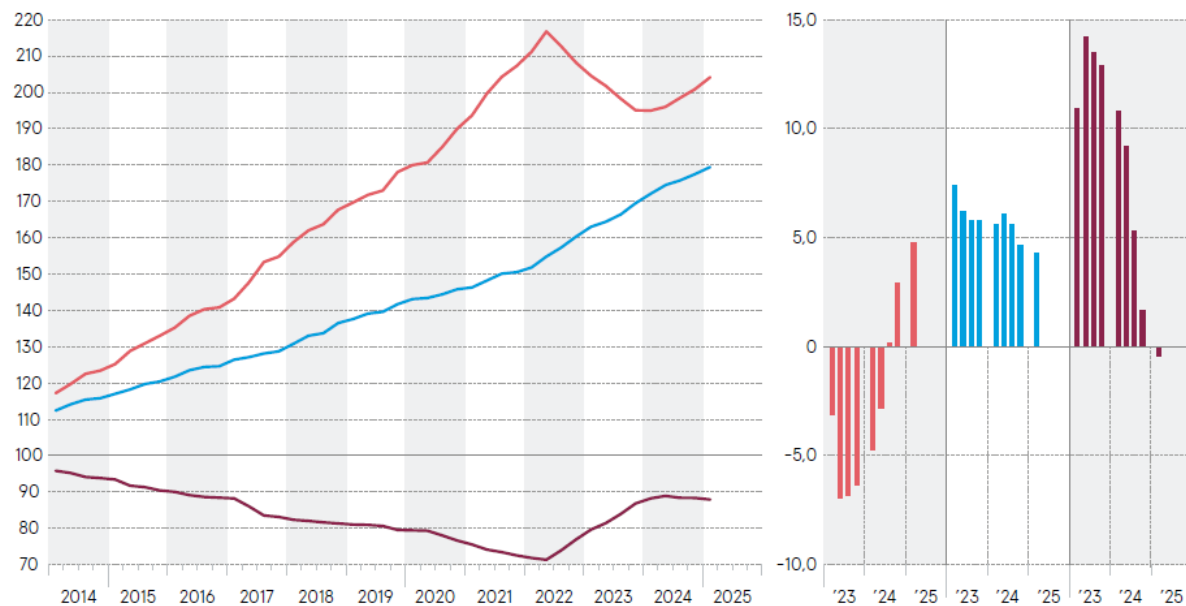


Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex

Mehrfamilienhäuser:



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform Straßenfront: ca. 43 m mittlere Tiefe: ca. 49 m Grundstücksgröße: 2.090 m ²																												
Topografie:	eben																												
Grenzverhältnisse, Überbauten:	Keine Grenzbebauung oder Überbauten																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Blumenstraße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwassernetz 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) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 27.03.2025. 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) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <table data-bbox="718 1512 1268 1986"> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Methanausgasung</td><td></td></tr> <tr> <td> Punktuell:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> flächenhaft:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Karst</td><td></td></tr> <tr> <td> Erdfall:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Gasaustritt in Bohrungen:</td><td>ja</td></tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td><td>Zone 3</td></tr> </table>	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 in Bohrungen:	ja	Seismisch aktive Störung:	nein	Erdbebengefährdung	Zone 3
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 in Bohrungen:	ja																												
Seismisch aktive Störung:	nein																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „liegt über dem auf Steinkohleverliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rothe Erde II“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Carolus Magnus“ ist die Carolus Magnus GmbH, Nikolaus Becker Str. 27 in 52511 Geilenkirchen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Rothe Erde II“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen [...] Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen Ihrer Anfrage, teile ich Ihnen mit, dass nach den hier vorliegenden Unterlagen im Auskunftsbereich bis in die 1970er Jahre Steinkohle abgebaut worden ist. Der Abbau ist dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen sind abgeklungen. Allerdings kann es hier durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Weiterhin liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlentagebaue. Hier ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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 EBV teilt auf Anfrage mit, „dass der letzte Abbau der auf das Grundstück eingewirkt haben könnte, im Jahre 1971 eingestellt wurde. Allerdings verläuft in der Nähe des Grundstücks (ca. 20 m östlich) eine bekannte geologische Störung. Obwohl derzeit keine bergbaubedingten Einwirkungen bekannt sind, kann die Störung durch natürliche Einflüsse (z.B. Erdbeben, Grundwasserschwankungen, Oberflächenwasserzuflüsse) geringfügig in Bewegung geraten.“

Die Carolus Magnus GmbH teilt auf Anfrage mit, „dass aufgrund der im Jahre 1962 erfolgten Stilllegung des Untertagebetriebes der ehemaligen Gewerkschaft Carolus Magnus/ Übach-Palenberg, der Einbau besonderer Sicherheitsmaßnahmen gegen evtl. künftig auftretende Bergschäden nicht mehr für erforderlich gehalten wird. Die letzten Erdbewegungen aufgrund vorangegangener Untertagetätigkeit erreichen innerhalb der ersten wenigen Jahre nach Stilllegung die Erdoberfläche. Aufgrund des langen Zeitraums der Stilllegung können heute neu auftretende Erdbewegungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit 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 Bewertungsobjekt ist vermietet.
Miet-/Pachtverträge:	Ein Mietvertrag wurde auch auf Nachfrage nicht vorgelegt.
Hausgeld:	Das Hausgeld, das der Eigentümer der Wohnung an die Eigentümergemeinschaft für die Betriebskosten der Wohnung sowie Verwaltung und Instandhaltung der Wohnanlage zu zahlen hat, beträgt z.Zt. 500,00 EUR/Monat. Der Rückstand betrug zum 17.04.2025 10.359,43 EUR. Gemäß § 56 Satz 2 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) haftet der Erwerber durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung nicht für Hausgeldrückstände seines Rechtsvorgängers die vor dem Zuschlag entstanden sind. Dem Ersteher gebühren erst ab dem Zuschlag Nutzung und Lastentragung. Eine ggf. vorhandene abweichende Vereinbarung nach §§ 5 Abs. 1, 10 Abs. 1 Satz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wäre trotz Eintragung dieser Vereinbarung nach § 10 Abs. 2 WEG als Inhalt des Sondereigentums nichtig. Die vorhandenen Zahlungsrückstände werden daher in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Erhaltungsrücklage:	26.639,96 EUR für das Mehrfamilienwohnhaus (Stand 17.04.2025)
geplante Instandhaltungs-/ Setzungsmaßnahmen:	Nach Aussage der WEG-Verwaltung ist für den Sommer 2025 eine Tankraumsanierung (Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage) geplant. Instandhaltungs- oder -setzungsmaßnahmen, die einer Sonderumlage bedürfen, sind nicht geplant.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadtverwaltung 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:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) der rechtskräftige Bebauungsplan „Roermonder Straße – Nord Nr. 36“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest: <table><tr><td>bauliche Nutzung:</td><td>allgemeines Wohngebiet</td></tr><tr><td>Geschosszahl:</td><td>III und IV</td></tr><tr><td>Bauweise:</td><td>offen</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>0,4</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>0,8</td></tr><tr><td>Dachneigung</td><td>20°</td></tr></table> Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.	bauliche Nutzung:	allgemeines Wohngebiet	Geschosszahl:	III und IV	Bauweise:	offen	Grundflächenzahl (GRZ):	0,4	Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8	Dachneigung	20°
bauliche Nutzung:	allgemeines Wohngebiet												
Geschosszahl:	III und IV												
Bauweise:	offen												
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4												
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8												
Dachneigung	20°												
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 Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.												
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.												
Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreisverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Rohbau- und Fertigstellungsbescheinigung zu den Bauvorhaben „Errichtung eines Wohnblocks mit 17 Wohnungseinheiten“ aus 1967. 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. 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.												

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragungen: - „Über das Vermögen des xx, geboren xx, ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Kleve, 43 IK 74/24). Eingetragen am 29.10.2024.“ - „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Geilenkirchen/Heinsberg, 70 K 10/24). Eingetragen am 28.11.2024.“
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Wohnungsgrundbuches von Übach-Palenberg, Blatt 5124 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.
Sondernutzungsrechte:	Entsprechend der Teilungserklärung, auf die sich im Bestandsverzeichnis des Wohnungsgrundbuches von Übach-Palenberg, Blatt 5124 bezogen wird, ist dem Wohnungseigentum kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.
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 Wohnungs- und Gebäudebeschreibungen sind die beschafften Informationen sowie die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

Die Wohnung, das Gebäude und die 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 von außen 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 Mehrfamilienwohnhaus und Eigentumswohnung

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	3-4 Vollgeschosse teil unterkellert 1.695 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1969 4 Zimmer, Küche, Diele, Flur, Abstellraum, Gäste-WC, Bad und Balkon (90 m ² Wohnfläche)
Modernisierung seit dem Baujahr:	– Erneuerung der Fenster in den 1980er Jahren – Wärmedämmung der Fassade in den 1990er Jahren – Erneuerung der Hauseingangstüre in 2007 – Erneuerung der Heizungsanlage in 2014 – Erneuerung der Dächer einschließlich Wärmedämmung in 2023
Energieausweis:	Der Energieausweis vom 13.12.2017 gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch des Bewertungsobjektes weist einen Energieverbrauchskennwert in Höhe von 155,4 kWh / (m ² * a). Das entspricht dem Durchschnitt des Wohngebäudebestandes.

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 (zentrale Öl-Heizungsanlage aus 2014, Fenster aus den 1980er Jahren, wärmegedämmte Dachflächen und Fassaden).
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 schwollenfreie Türöffnungen < 0,90 m ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen vermutlich nur teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung nur mit erheblichem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand der gemeinschaftlichen Anlagen ist durchschnittlich, über den der Wohnung liegen aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung keine Informationen vor. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: – Risse im Wand- und Deckenbereich im Treppenhaus (3. und 4. Obergeschoss) – Beschädigungen an einzelnen Fenstern im Treppenhaus – Beschädigungen am Fassadesockel – verschmutzte Fassade – Betonabplatzungen an vereinzelt Balkonen – Beschädigungen an Balkongeländern – Leckageanfälligkeit des Wasserleitungssystems (belgische Kupferrohre)

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Kellerwände und aufgehende Geschosse in HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit einem Wärmedämmverbundsystem, Putz und Anstrich
Geschossdecken:	Stahlbetondecken

Treppen:	Treppenhaus mit Stahlbetontreppe und Kunststeinbelag, Metallgeländer
Dach:	Flachdächer als Stahlbetonkonstruktion Dacheindeckung aus einer bituminösen Dichtungsbahn auf Wärmedämmung innenliegende Dachrinnen/ Regenfallrohre
werthaltige einzelne Bauteile:	– Hausanschlüsse – Balkone – Hauseingangstreppe

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	Ausstattung der Wohnung unbekannt Absicherung mit Kippsicherungen, Ausstattung nicht zeitgemäß
Heizungsinstallation:	zentrale Niedertemperaturheizung (Baujahr 2014) Brennstoff: Öl, gelagert in Metalltanks Flach-, Rippen- oder Plattenheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	unbekannt

5.2.4 Nutzungseinheiten und Raumaufteilung der Wohnung

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage der Pläne aus der beschafften Bauakte erstellt. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese sieht entsprechend § 4 (4) die Grundflächen von Balkonen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen sind.

Beim Bewertungsobjekt ist ein Balkon vorhanden. Dieser wird vorliegend aufgrund der Ausrichtung, der Größe, dem Schutz vor Einblicken und der Ausstattung mit einem Viertel (Faktor 0,25 = ¼) angerechnet. Aus Gründen der Modellkonformität erfolgt die Berechnung und Zugrundelegung der Wohnfläche im Ertragswertverfahren (vgl. Abschnitt 6.4) streng nach WoFIV.

Keller

ein Kellerraum zur Wohnung gehörig

<u>1. Obergeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Diele	3,29 m ²	
Abstellraum	1,20 m ²	
Gäste-WC	1,58 m ²	
Küche	6,73 m ²	
Wohn- Esszimmer	27,40 m ²	
Flur (Vorplatz)	6,05 m ²	
Schlafzimmer	15,53 m ²	
Badezimmer	4,95 m ²	
Kinderzimmer	8,15 m ²	
Schlafzimmer	12,95 m ²	
Balkon	10,15 m ²	(Anrechnung zu 1/4 mit 2,54 m ²)
gesamt Wohnung 10	90,37 m ²	
rund	90,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Fußboden-, Wand-, und
Deckenbeläge:

nicht erkennbar

Türen und Türzargen:

Wohnungszugangstüre als Holzwerkstofftüre in
Holzwerkstoffzarge

Fenstertüre auf den Balkon

Fenster:

aus Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasungen, im
Treppenhaus auch Holzfenster mit
Einscheibenverglasung

Fensterbänke außen aus Blech

5.1 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Zuwegung zum Hauseingang, der Mülltonnenstellplatz und die Stellplätze sind gepflastert oder mit Beton befestigt. Der Mülltonnenstellplatz ist mit einer Hecke und einem Holzzaun eingefriedet. Die Flächen rund um das Mehrfamilienwohnhaus sind als Rasenflächen angelegt.

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 Immobilienwertermittlungsverordnung - 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).

Beim vorliegenden Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung (Wohnungs- und Teileigentum) in einem Mehrfamilienwohnhaus, welche zum Stichtag leer stand. Das Nutzungspotenzial beschränkt sich für potentielle Erwerber bei gewöhnlicher Marktentwicklung nicht nur auf die persönliche eigene Nutzung, solche Objekte werden auch als renditeorientierte Kapitalanlage erworben.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände des Einzelfalls ist der Verkehrswert von Wohnungs- und Teileigentumen vorrangig mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 i.V.m. §§ 9 und 20 ImmoWertV 2021) basiert auf einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen (reale Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen) oder eines objektspezifisches angepassten Vergleichsfaktors.

Die Kaufpreissammlung, die der zuständige Gutachterschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg führt, enthält eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise, auf deren Basis eine Vergleichswertermittlung erfolgen kann.

Zusätzlich und als von der Vergleichswertermittlung unabhängige Bewertungsmethode wird zur Ergebniskontrolle eine Ertragswertermittlung durchgeführt. 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 Grundstücksobjektes. 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² 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.

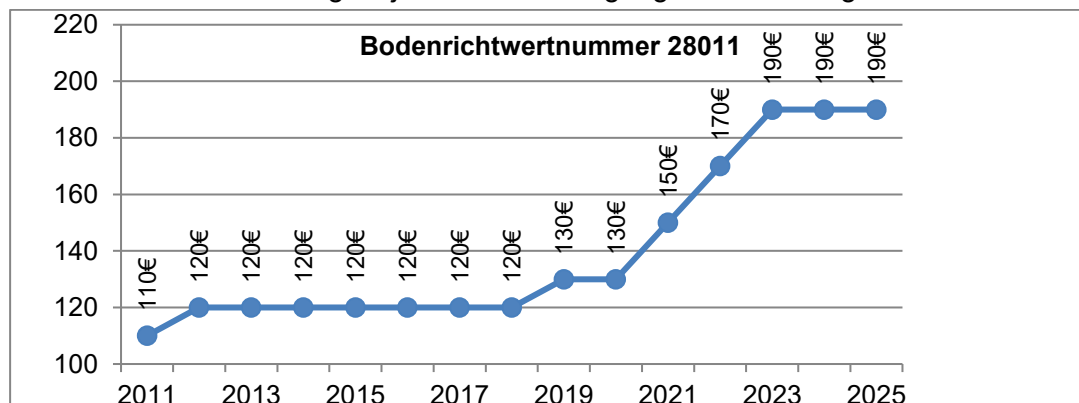
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 190,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Übach-Palenberg
Ortsteil	Boscheln, Holthausen
Bodenrichtwertnummer	28011
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	Mischgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 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	allgemeines Wohngebiet (WA)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	III-IV
Grundstückstiefe	49 m
Grundstücksfläche	2.090 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsobjektes erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2). Hinterland reicht bis 25 m hinter Vorderland.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen aufgrund der Größe, der guten Nutzbarkeit und des guten Zuschnitts mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-15%) bewertet. Der relative Bodenwertansatz von Hinterlandflächen wird modellbedingt (Auswertemodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg) auf ganze fünf Euro gerundet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der gegebenen Bodenwertentwicklung in den letzten fünf Jahren (vgl. Abschnitt 6.2.2).

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zum zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteils (90/1.160) ermittelt.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 190,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	27.05.2025	× 1,03
Art der Nutzung	M	WA	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 195,70 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 195,70 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 195,70 EUR/m ²
Fläche	× 1.500 m ²
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 293.550,00 EUR
Miteigentumsanteil	× 90/1.160
Bodenwertanteil Vorderland bezogen auf den Miteigentumsanteil	= 22.775,43 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 30,00 EUR/m ²
Fläche	× 590 m ²
b/a-freier Bodenwert Hinterland	= 17.700,00 EUR
Miteigentumsanteil	× 90/1.160
Bodenwertanteil Hinterland bezogen auf den Miteigentumsanteil	= 1.373,28,00 EUR

6.3 Vergleichswertermittlung

6.3.1 Das Modell der Vergleichsermittlung der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren ist in den §§ 24 bis 26 i.V.m. §§ 9 und 20 ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der Vergleichswert ist aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder mittels eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors zu ermitteln. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche auf eine geeignete Bezugseinheit (vorliegend EUR/ m² Wohnfläche) bezogene Werte mit bestimmten Merkmalen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächeneinheit ermittelt (§ 20 ImmoWertV 2021). Kaufpreise, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, können nicht herangezogen werden (§ 9 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Herangezogene Kaufpreise müssen mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und zu Zeitpunkten verkauft worden sein, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Abweichungen wertbeeinflussender Merkmale sind durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Weichen die den Vergleichsobjekten zugrundeliegende allgemeine Wertverhältnisse von denjenigen des Wertermittlungsstichtages ab, so sind vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten heranzuziehen (§ 9 ImmoWertV 2021).

Etwaige nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zusätzlich durch markübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden (§ 8 4 ImmoWertV 2021).

6.3.2 Datengrundlage

Eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim zuständigen Gutachterausschuss ergab 20 Kauffälle für Wohnungen in vergleichbaren Lagen, Haustypen und mit ähnlichem Baujahr, Ausstattung und Größe für den Zeitraum 2023 bis 2025 im freien Verkauf. Für diese Vergleichskaufpreise liegen die Informationen Kaufdatum, Lage, erzielter absoluter Preis, die Wohnfläche, das Baujahr des Hauses, die Geschosslage, die Vermietungssituation und der ggf. enthaltene Kaufpreisanteil von Nebengebäuden (z.B. KFZ-Stellplatz bzw. Garage) vor. Zum Teil beinhalten diese Kaufpreise „Sammelverkäufe“ mehrerer Wohnungen. Da es sich um Kaufpreise aus den Städten Geilenkirchen und Übach-Palenberg handelt, bilden diese Vergleichskaufpreise grundsätzlich eine gute Basis für die Ableitung eines aussagekräftigen Vergleichswertes. Abweichende Eigenschaften werden in der folgenden Vergleichswertermittlung durch Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen sachgerecht berücksichtigt. Ausreißer werden durch eine Probe eliminiert. Entsprechende Erläuterungen enthält der Abschnitt 6.3.4.

6.3.3 Vergleichswertermittlung

	Bewertungsobjekt	Vergleichspreise		
I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung				
		1	2	3
Vergleichspreis [EUR]		151.400,00	72.500,00	140.000,00
Wohnfläche [m²]	90	89	79	74
Vergleichspreis [EUR/m²]		1.701,12	917,72	1.891,89
enthaltener Anteil Nebengebäude bzw. Stellplatz [EUR]		0,00	0,00	0,00
anteilsbereinigter relativer Vergleichspreis [EUR/m²]		1.701,12	917,72	1.891,89
II. zeitliche Anpassung der Vergleichspreise an den Qualitätsstichtag				
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2025	20.03.2025	24.08.2023	13.01.2025
Index	202,6	200,1	186,6	197,7
zeitliche Anpassung		1,01	1,09	1,02
stichtagbereinigter relativer Vergleichspreis am Qualitätsstichtag [EUR/m²]		1.718,13	1.000,31	1.929,73
III. Anpassung wegen Abweichung Baujahr/ Restnutzungsdauer				
Baujahr	1969	1972	1980	1978
normierter Anteil Gebäudewert (84 %) am Vergleichspreis [EUR]		1.443,23	840,26	1.620,97
Gebäuderestwert [%]	53,561	58,122	69,388	66,694
baujahr-/ restnutzungsdauerbereinigter relativer Vergleichspreis am Qualitätsstichtag [EUR/m²]		1.604,88	808,65	1.610,53
IV. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Vermietungszustand	eigegenutzt	vermietet	eigegenutzt	eigegenutzt
Anpassungsfaktor		1,09	1,00	1,00
Lage [BRW in EUR]	190	200	260	235
Anpassungsfaktor		1,00	0,96	0,97
Wohnfläche [m²]	90	89	79	74
Anpassungsfaktor		1,00	0,98	0,96
Geschosslage	1. OG	4. OG	3. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		1,06	1,06	1,00
angepasster relativer Vergleichspreis [EUR/m²]		1.854,28	806,43	1.499,73

	Bewertungsobjekt	Vergleichspreise		
I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung				
		4	5	6
Vergleichspreis [EUR]		145.000,00	145.000,00	121.400,00
Wohnfläche [m²]	90	90	90	83
Vergleichspreis [EUR/m²]		1.611,11	1.611,11	1.462,65
enthaltener Anteil Nebengebäude bzw. Stellplatz [EUR]		0,00	0,00	0,00
anteilsbereinigter relativer Vergleichspreis [EUR/m²]		1.611,11	1.611,11	1.462,65
II. zeitliche Anpassung der Vergleichspreise an den Qualitätsstichtag				
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2025	21.06.2023	21.06.2023	21.11.2024
Index	202,6	186,0	186,0	196,1
zeitliche Anpassung		1,09	1,09	1,03
stichtagbereinigter relativer Vergleichspreis am Qualitätsstichtag [EUR/m²]		1.756,11	1.756,11	1.506,53
III. Anpassung wegen Abweichung Baujahr/ Restnutzungsdauer				
Baujahr	1969	1963	1963	1974
normierter Anteil Gebäudewert (84 %) am Vergleichspreis [EUR]		1.475,13	1.475,13	1.265,49
Gebäuderestwert [%]	53,561	43,888	43,888	61,061
baujahr-/ restnutzungsdauerbereinigter relativer Vergleichspreis am Qualitätsstichtag [EUR/m²]		2.081,23	2.081,23	1.351,10
IV. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Vermietungszustand	eigengenutzt	eigengenutzt	eigengenutzt	eigengenutzt
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00
Lage [BRW in EUR]	190	210	210	240
Anpassungsfaktor		0,99	0,99	0,97
Wohnfläche [m²]	90	90	90	83
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	0,99
Geschosslage	1. OG	EG	EG	EG
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00
angepasster relativer Vergleichspreis [EUR/m²]		2.060,42	2.060,42	1.297,46

	Bewertungsobjekt	Vergleichspreise		
I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung				
		7	8	9
Vergleichspreis [EUR]		111.100,00	118.400,00	107.400,00
Wohnfläche [m²]	90	76	73	75
Vergleichspreis [EUR/m²]		1.461,84	1.621,92	1.432,00
enthaltener Anteil Nebengebäude bzw. Stellplatz [EUR]		0,00	0,00	0,00
anteilsbereinigter relativer Vergleichspreis [EUR/m²]		1.461,84	1.621,92	1.432,00
II. zeitliche Anpassung der Vergleichspreise an den Qualitätsstichtag				
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2025	28.04.2023	27.08.2024	15.05.2024
Index	202,6	185,3	193,8	191,4
zeitliche Anpassung		1,09	1,05	1,06
stichtagbereinigter relativer Vergleichspreis am Qualitätsstichtag [EUR/m²]		1.593,41	1.703,02	1.517,92
III. Anpassung wegen Abweichung Baujahr/ Restnutzungsdauer				
Baujahr	1969	1975	1972	1972
normierter Anteil Gebäudewert (84 %) am Vergleichspreis [EUR]		1.338,46	1.430,54	1.275,05
Gebäuderestwert [%]	53,561	62,500	58,122	58,122
baujahr-/ restnutzungsdauerbereinigter relativer Vergleichspreis am Qualitätsstichtag [EUR/m²]		1.401,97	1.590,76	1.417,86
IV. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Vermietungszustand	eigengenutzt	eigengenutzt	eigengenutzt	eigengenutzt
Anpassungsfaktor		1,00	1,00	1,00
Lage [BRW in EUR]	190	190	260	240
Anpassungsfaktor		1,00	0,96	0,97
Wohnfläche [m²]	90	76	73	75
Anpassungsfaktor		0,97	0,96	0,97
Geschosslage	1. OG	3. OG	2. OG	EG
Anpassungsfaktor		1,06	1,00	1,00
angepasster relativer Vergleichspreis [EUR/m²]		1.441,51	1.466,05	1.334,06

Der vorläufige Vergleichswert des zu bewertenden Wohnungseigentums ist als Mittel aus den zuvor an den Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreisen zu bestimmen. Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wird zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet.

Summe aller angepassten relativen Vergleichspreise		13.820,36 EUR
--	--	---------------

Anzahl Vergleichspreise	/	9
-------------------------	---	---

vorläufiger Vergleichswert	=	1.535,60 EUR
----------------------------	---	--------------

Auf diesen vorläufigen Vergleichswert wird zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 30,00\%$ gewählt. Die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.074,92 EUR/m² bis 1.996,28 EUR/m².

Die Vergleichskaufpreise mit den Nummern 2, 4 und 5 unterschreiten bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen. Die abschließende Mittelbildung erfolgt deshalb mittels der vorliegenden angepassten Vergleichskaufpreise mit Nummern 1, 3 und 6 bis 9.

Summe der relativen Vergleichspreise innerhalb Ausschlussgrenzen		8.893,09 EUR
--	--	--------------

Anzahl Vergleichspreise innerhalb Ausschlussgrenzen	/	6
---	---	---

Vergleichswert	=	1.482,18 EUR
----------------	---	--------------

Der absolute Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation des relativen Vergleichswertes mit der Wohnfläche sowie Berücksichtigung etwaiger besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vorliegend nicht vorhanden).

relativer Vergleichswert		1.482,18 EUR
--------------------------	--	--------------

Wohnfläche	x	90 m ²
------------	---	-------------------

vorläufiger Vergleichswert des Grundstücks	=	133.396,20 EUR
--	---	----------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bauschäden und -mängel	–	6.455,17 EUR
------------------------	---	--------------

Bodenwert Hinterland	+	1.373,28 EUR
----------------------	---	--------------

Vergleichswert	=	128.314,31 EUR
-----------------------	---	-----------------------

rd.		128.000,00 EUR
------------	--	-----------------------

6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Bereinigung um Stellplatzanteil

In den in dieser Vergleichswertermittlung herangezogenen Vergleichspreisen sind keine Stellplatzanteile enthalten. Eine Stellplatzbereinigung ist entsprechend nicht erforderlich.

Zeitliche Anpassung

Die in dieser Vergleichswertermittlung herangezogenen Vergleichspreise stammen aus Verkäufen aus den Jahren 2023 bis 2025. Da sich die Immobilienpreise in dieser Zeitspanne verändert haben, sind die einzelnen Vergleichspreise um diese Entwicklung zu bereinigen. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht eine Indexreihe für die Preisentwicklung von Eigentumswohnungen. Zur zeitlichen Anpassung der Vergleichspreise wird vorliegend dieser Preisindex herangezogen.

Anpassung Baujahr und Restnutzungsdauer

Die in dieser Vergleichswertermittlung herangezogenen Vergleichspreise beziehen sich auf Wohnungen, die in anderen Objekten als das vorliegend zu bewertende gelegen sind. Entsprechend weichen das Baujahr und die Restnutzungsdauer ab. Zur Durchführung einer Vergleichswertermittlung sind die Vergleichspreise entsprechend zu bereinigen. Da nur das Gebäude, nicht aber das Grundstück einer Alterswertminderung unterliegt, ist der Bodenwertanteil der Vergleichspreise zunächst herauszurechnen. Hierzu wurde der dem Bewertungsobjekt beizumessende Gebäudewertanteil aus den Verfahrensergebnissen der Boden- und Ertragswertermittlung ermittelt (Bodenwert/ Ertragswert). Es ergibt sich ein relativer Gebäudewertanteil in Höhe von 16 %. Dieser Anteil wird bei der Bereinigung der Vergleichspreise um das Baujahr bzw. die Restnutzungsdauer herangezogen. Der Restwert des Gebäudes in Prozent ergibt sich unter Anwendung einer linearen Alterswertminderung bei Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Im Vergleich mit dem Restwert des Bewertungsobjektes (Quotient aus den prozentualen Gebäuderestwerten Bewertungsobjekt und Vergleichsobjekt) ergibt sich nach hinzurechnen des vorher abgezogenen Bodenwertanteils der um das Baujahr bzw. die Restnutzungsdauer bereinigte Vergleichspreis.

Vermietungszustand

Nicht vermietete Objekte erzielen in der Regel höhere Kaufpreise als vergleichbare vermietete Wohnungen. Gründe hierfür sind z.B. der Zwang zur Übernahme bestehender Mietverträge oder die ggf. notwendige Geltendmachung der Eigennutzung gegenüber einem Mieter im Gegensatz zur Möglichkeit der sofortigen Verfügung über die Eigentumswohnung. Der örtliche Gutachterausschuss in Heinsberg leitet Anpassungsfaktoren ab und veröffentlicht diese im Grundstücksmarktbericht. Demnach reagiert der Markt auf diesen Umstand mit durchschnittlich um 9 % höheren Kaufpreisen für nicht vermietete Wohnungen. Das Bewertungsobjekt stand zum Zeitpunkt des Ortstermins leer. Bei Teilen der herangezogenen Vergleichspreise handelt es sich um Wohnungen, die vermietet sind. In diesem Fall wird ein Zuschlag in Höhe von 9 % angesetzt.

Anpassung an die innerörtliche Lage

Die seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg erteilte Auskunft aus der Kaufpreissammlung enthält auch Angaben über die innerörtliche Lage der Vergleichsobjekte, so dass ein Lagevergleich unter Hinzunahme der veröffentlichten Bodenrichtwerte möglich war. Der Bodenrichtwert des Bewertungsobjektes liegt bei 190,--EUR/ m² die der Vergleichspreise zwischen 190,--EUR/ m² und 260,--EUR/ m². Das Verhältnis Bodenrichtwert wurde vorliegend zur Berücksichtigung der abweichenden Lage herangezogen.

Anpassung an die Wohnungsgröße (Wohnfläche)

Grundsätzlich gilt, dass je größer eine Wohnung ist, desto höher ist der absolute Verkehrswert. Gleichzeitig sinkt aber auch die Nachfrage nach einer solchen Wohnung, was wiederum einen niedrigeren, relativen (d.h. auf den m² Wohnfläche bezogenen) Verkehrswert zur Folge hat. Der relative Verkehrswert steht demnach in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnungsgröße. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht Umrechnungskoeffizienten zur Anpassung an die Wohnungsgröße. Diese werden vorliegend zur Berücksichtigung abweichender Wohnungsgrößen herangezogen.

Anpassung an die Geschosslage

Durch zahlreiche Kaufpreisauswertungen (z.B. des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Koblenz) wurde nachgewiesen, dass bei Eigentumswohnungen eine Abhängigkeit von der Geschosslage besteht. Dabei werden für Wohnungen in den oberen Geschossen höhere Kaufpreise gezahlt. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht Umrechnungskoeffizienten für abweichende Geschosslagen von Wohnungen. Diese werden vorliegend zur Berücksichtigung abweichender Geschosslagen herangezogen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier können die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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 entsprechend des zutreffenden Miteigentumsanteils der zu bewertenden Wohnung berücksichtigt. Zusätzlich erfolgt die Berücksichtigung des anteiligen Bodenwertes für das Hinterland.

a) Bauschäden und -mängel

Bei den angesetzten Vergleichspreise 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.
Anstrich Fassade inkl. Instandsetzung des Sockels	- 42.000,00 EUR
Einbau neuer Fenster im Treppenhaus	- 7.800,00 EUR
Instandsetzung Wände und Decken im Treppenhaus	- 8.400,00 EUR
Instandsetzung Balkone	- 25.000,00 EUR
Summe	- 83.200,00 EUR
Miteigentumsanteil	90/1.160
Summe entsprechend Miteigentumsanteil	- 6.455,17 EUR

b) anteiliger Bodenwert Hinterland

Modellbedingt wird der dem Miteigentumsanteil entsprechende Bodenwertanteil des Hinterlandes an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 6.2.4).

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 Wertermittlungsstichtag 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	Flächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Mehrfamilienwohnhaus	Mietwohnung Nr.10 im 1. OG vorne rechts	90,00	6,30	567,00	6.804,00

Die Eigentumswohnung ist vermietet. Die Höhe der tatsächlichen Miete ist nicht bekannt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		6.804,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (26,83 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	1.825,51 EUR
jährlicher Reinertrag	=	4.978,49 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	284,69 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	4.693,80 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,25 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 30 Jahre Restnutzungsdauer	×	24,889
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	116.823,99 EUR
Bodenwert	+	22.775,43 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	139.599,42 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	139.599,42 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
– Bauschäden und -mängel	–	6.455,17 EUR
– Bodenwert Hinterland	+	1.373,28 EUR
Ertragswert	=	134.517,53 EUR
	rd.	135.000,00 EUR

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 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.

Die Stadt Übach-Palenberg veröffentlicht keinen eigenen Mietspiegel und verweist stattdessen auf die Mietspiegel der Städte Alsdorf und Geilenkirchen.

Der Mietspiegel 2022 der Stadt Geilenkirchen gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche zwischen 70 und 90 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1961 bis 1970: 4,10 - 8,10 EUR/ m²
- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1971 bis 1980: 4,70 - 6,50 EUR/ m²
- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1981 bis 1990: 5,10 - 7,10 EUR/ m²

Der Mietspiegel 2024 der Stadt Alsdorf gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage und bei einer Wohnfläche zwischen 46 und 99 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse bis 1970: 4,60 - 5,60 EUR/ m²
- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1971 bis 1980: 4,80 - 6,40 EUR/ m²
- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1981 bis 1990: 5,20 - 6,60 EUR/ m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Wohnungen im Stadtgebiet von Übach-Palenberg in Höhe von 7,40 EUR/m² bei einer Spanne von 5,00 bis 11,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung zwischen 2,5 % und 5,00 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als einfach (Stufe 2,3 von 5) eingestuft.

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

Wohnung: 6,30 EUR/ m² Wohnfläche

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/m² 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:	429,00 EUR je Wohnung	(6,31 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	14,00 EUR/ m ² Wohnfläche	(18,52 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		26,83 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum (Weiterverkauf):

Liegenschaftszinssatz 2025	Rohertragsfaktor 2025	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m²	EUR/m²	EUR/m²	%	Jahre	Jahre
1,3	k.A.	91	79	1.863	6,00	29,6	43	80
± 0,2			± 20	± 536	± 0,80	± 3,1	± 13	

Jahr (GMB)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liegenschaftszins	3,7%	3,6%	3,9%	3,6%	3,5%	3,3%	3,2%	2,2%	1,9%	1,7%
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,25 % angesetzt.

Gesamtnutzungsdauer/ Restnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und 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 angegeben:

- 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- und 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.

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 teilweise modernisiert bzw. werden in der

vorliegenden Wertermittlung Modernisierungsmaßnahmen unterstellt (Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen). 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 einer modifizierten RND. Es ergeben sich die folgenden Kenndaten:

	Mehrfamilienwohnhaus/ Wohnung
tatsächliches Baujahr	1969
Alter am Wertermittlungstichtag	56
GND	80 Jahre
RND	30 Jahre

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Vergleichswertermittlung.

6.5 Zubehör

Zubehör, welches einen Zeitwert aufweist, ist vorliegend nicht vorhanden.

6.6 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 Vergleichswert abgeleitet. Die Darstellung des Ertragswertes erfolgt informativ.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 128.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 135.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für den 90/1.160 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 52531 Übach-Palenberg, Blumenstraße 18-20 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 10 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Übach-Palenberg	5124	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Übach-Palenberg	6	693	2.090.m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 27.05.2025 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

128.000,00 EUR

in Worten: einhundertachtundzwanzigtausend 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 03.07.2025




Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 und verwendete Literatur

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 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240)

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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 S. 225)

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 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212)

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. 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 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [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 2024 Neubau, statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart, 2024
- [8] Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in den Wertermittlungsverfahren
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Katasterkarte
- Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte
- Anlage 6: Fotos

Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in der Boden-, Vergleichs- und Ertragswertermittlung

Bodenrichtwert (§ 13 ImmoWertV 2021)

Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, jährlich festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und sind auf die Eigenschaften eines definierten Bodenrichtwertgrundstücks bestimmt.

Bodenrichtwertgrundstück (§§ 13 und 16 ImmoWertV 2021)

Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt. Es weist keine Grundstücksmerkmale auf, die nur im Rahmen einer Einzelbegutachtung ermittelt werden können. Das Bodenrichtwertgrundstück ist in seinen wertbeeinflussenden Merkmalen (Entwicklungszustand, Art der Nutzung und ggf. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Grundstücksgröße, Grundstückstiefe) bestimmt.

Bodenrichtwertzone (§ 15 ImmoWertV 2021)

Eine Bodenrichtwertzone besteht aus einem räumlich zusammenhängenden Gebiet. Sie ist abgegrenzt und stellt lagebedingte Wertunterschiede, für die der Bodenrichtwert gelten soll, dar.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV 2021)

Vergleichsfaktoren dienen der Ermittlung von Vergleichswerten insbesondere für bebaute Grundstücke. Sie sind durchschnittliche, z.B. auf den EUR/ m² bezogene Werte für Grundstücke oder auch Wohnungen mit bestimmten wertbeeinflussenden Merkmalen. Vergleichsfaktoren werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen werden Kaufpreise solche Grundstücke oder Bewertungsobjekte (z.B. Wohnungs- und Teileigentum) herangezogen, die mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und deren Vertragszeitpunkte ausreichend nah am Wertermittlungstichtag liegen.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet 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. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren (modifizierten) RND ausgegangen werden. Diese wird sachverständig ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 und Anlage 1 zu § 12 ImmoWertV 2021)

Die GND bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 ImmoWertV)

Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Demgegenüber sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale solche, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundmerkmale können z.B. bei besonderen Ertragsverhältnissen, Bauschäden und -mängeln, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind, Bodenverunreinigungen oder grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Rohertrag/ Reinertrag (§ 31 ImmoWertV 2021)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, marktüblich gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, wird für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbare Einnahme zugrunde gelegt. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Sie umfassen die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Die Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung. Die Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen. Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Bodenverzinsungsbetrag (§ 28 ImmoWertV 2021)

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, wird der ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag gemindert. Dieser stellt den fiktiven Zinsertrag aus Grund und Boden dar, der sich durch Verzinsung des Bodenwerts mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz ergibt. Diese Differenzbildung ist modellbedingt im allgemeinen Ertragswertverfahren vorgesehen. Nach der Kapitalisierung des Reinertrags der baulichen Anlagen wird der Bodenwert dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen hinzuaddiert und ergibt den vorläufigen Ertragswert des Grundstücks.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Zur Kapitalisierung des Reinertragsanteils der baulichen Anlagen sind Barwertfaktoren erforderlich, die auf Grundlage der RND und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt wurden. Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung, der auch als Kapitalisierungsfaktor bezeichnet wird, ergibt sich mathematisch unter Berücksichtigung des Zinsfußes und der RND.

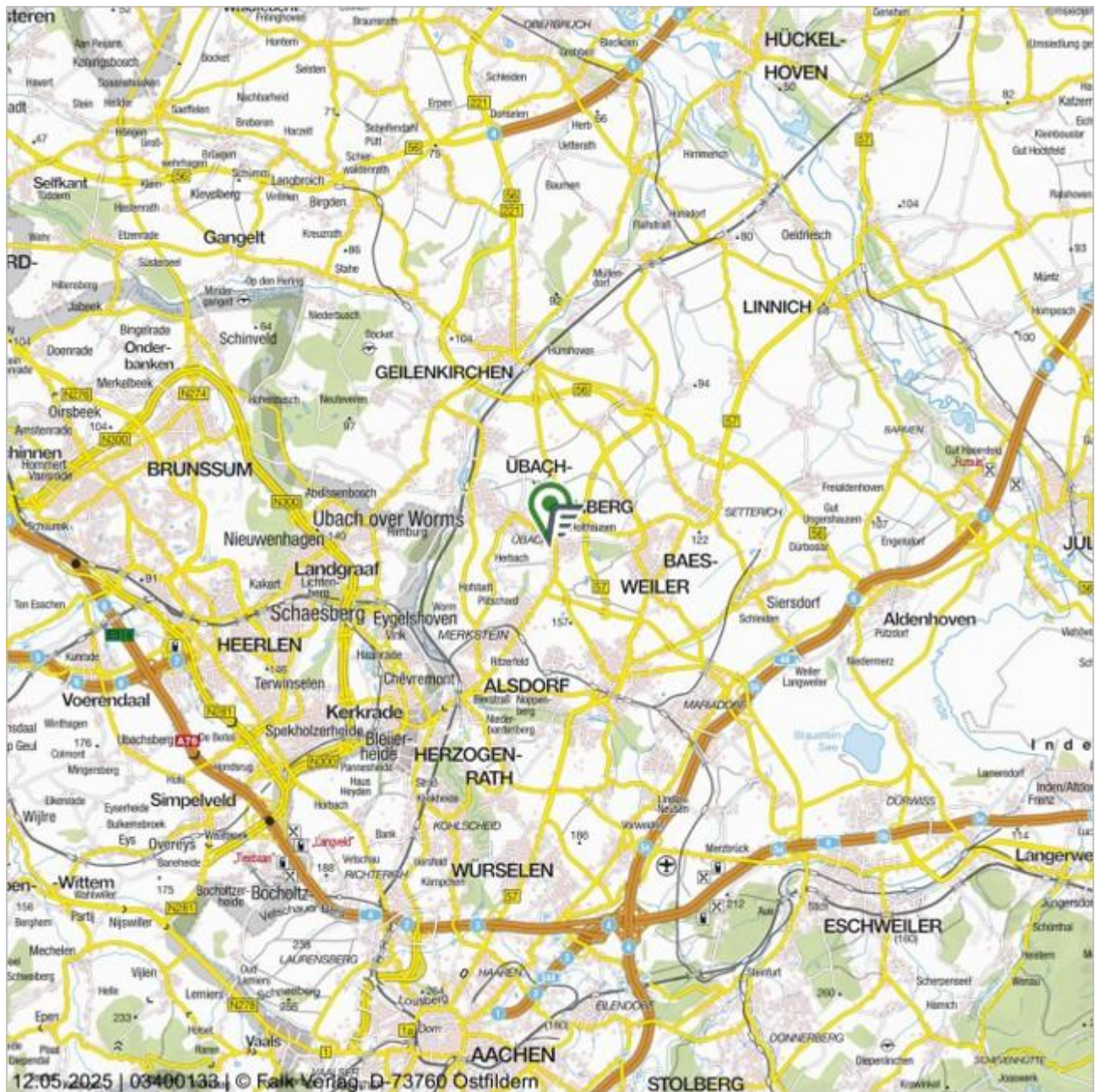
vorläufiger Ertragswert (§ 17 Abs. 2 und § 20 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Bewertungsobjekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden und auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag abgezinsten Erträge sind wertmäßig mit dem vorläufigen Ertragswert des Grundstücks gleichzusetzen.

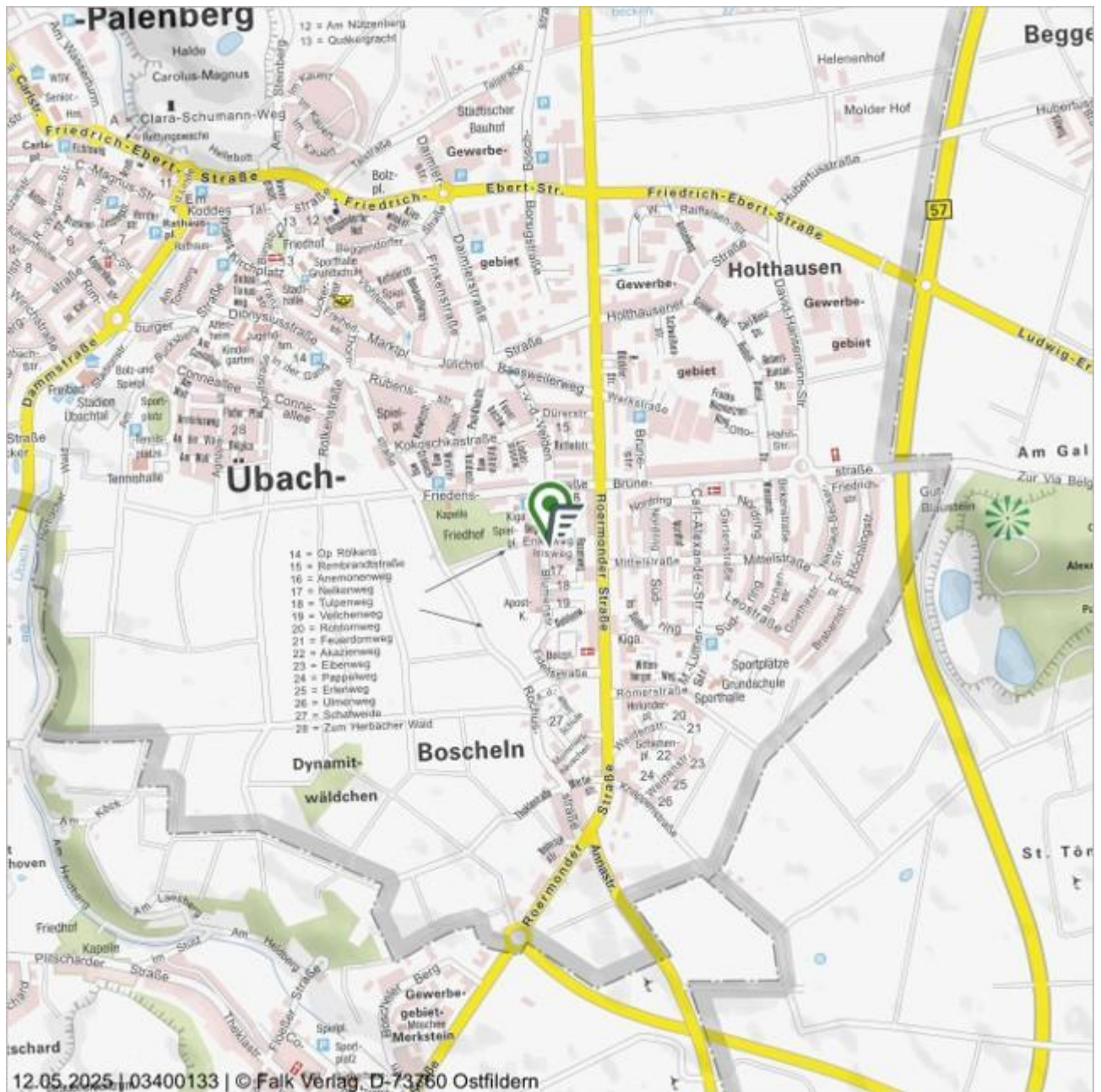
objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Er ist an die Eigenheiten des Bewertungsobjektes angepasst. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert und dem Verkehrswert entspricht. Mit dem Liegenschaftszinssatz erfolgt die Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Anlage 2: Übersichtskarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 3: Regionalkarte mit Lagekennzeichnung



Anlage 4: Katasterkarte mit Lagekennzeichnung



**Kreis Heinsberg
Katasteramt**

Valkenburger Straße 45
52525 Heinsberg

Flurstück: 693

Flur: 6

Gemarkung: Übach-Palenberg

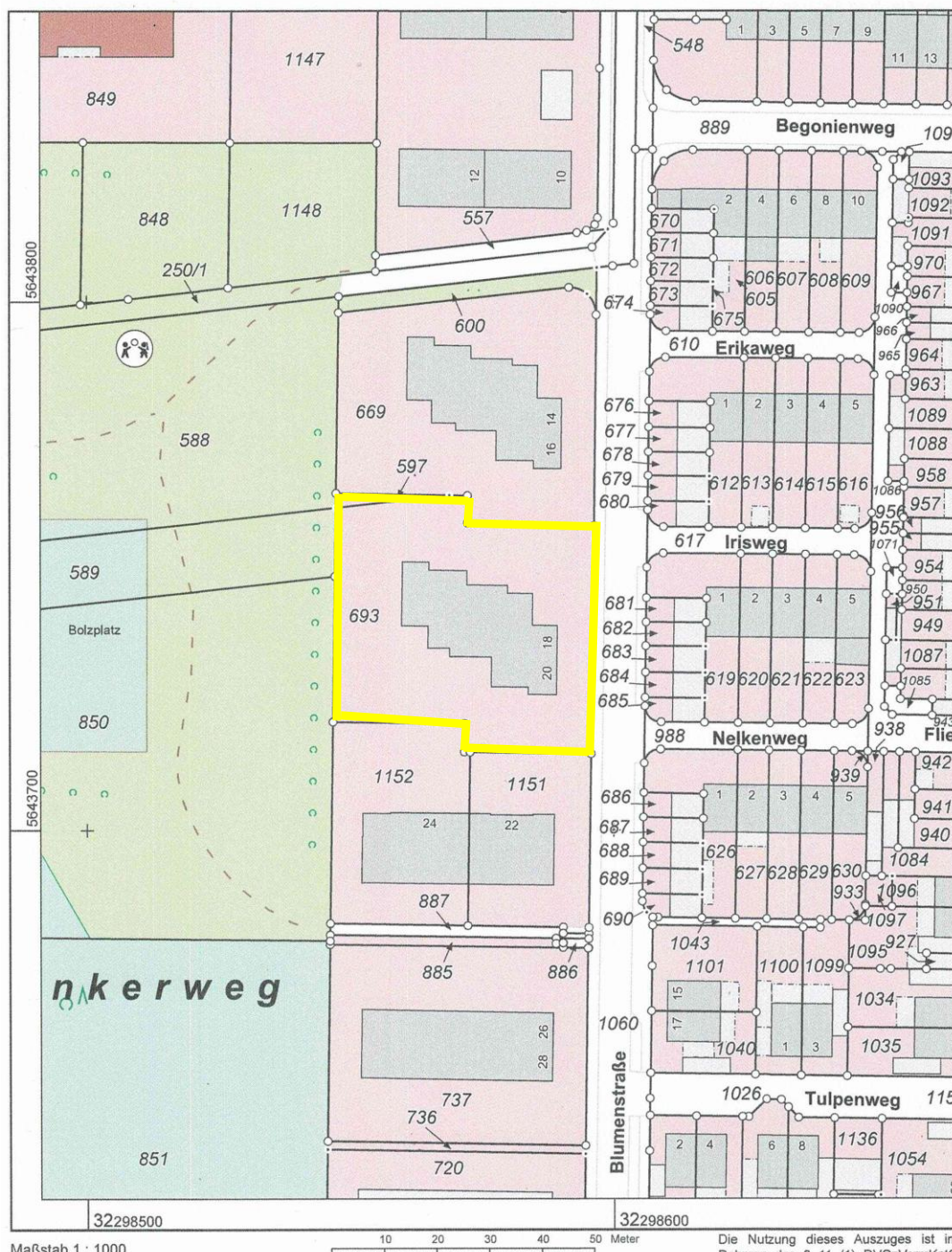
Blumenstraße 18 u.a., Übach-Palenberg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**

Flurkarte NRW 1 : 1000

Erstellt: 28.03.2025

Zeichen: 25-E1-00378

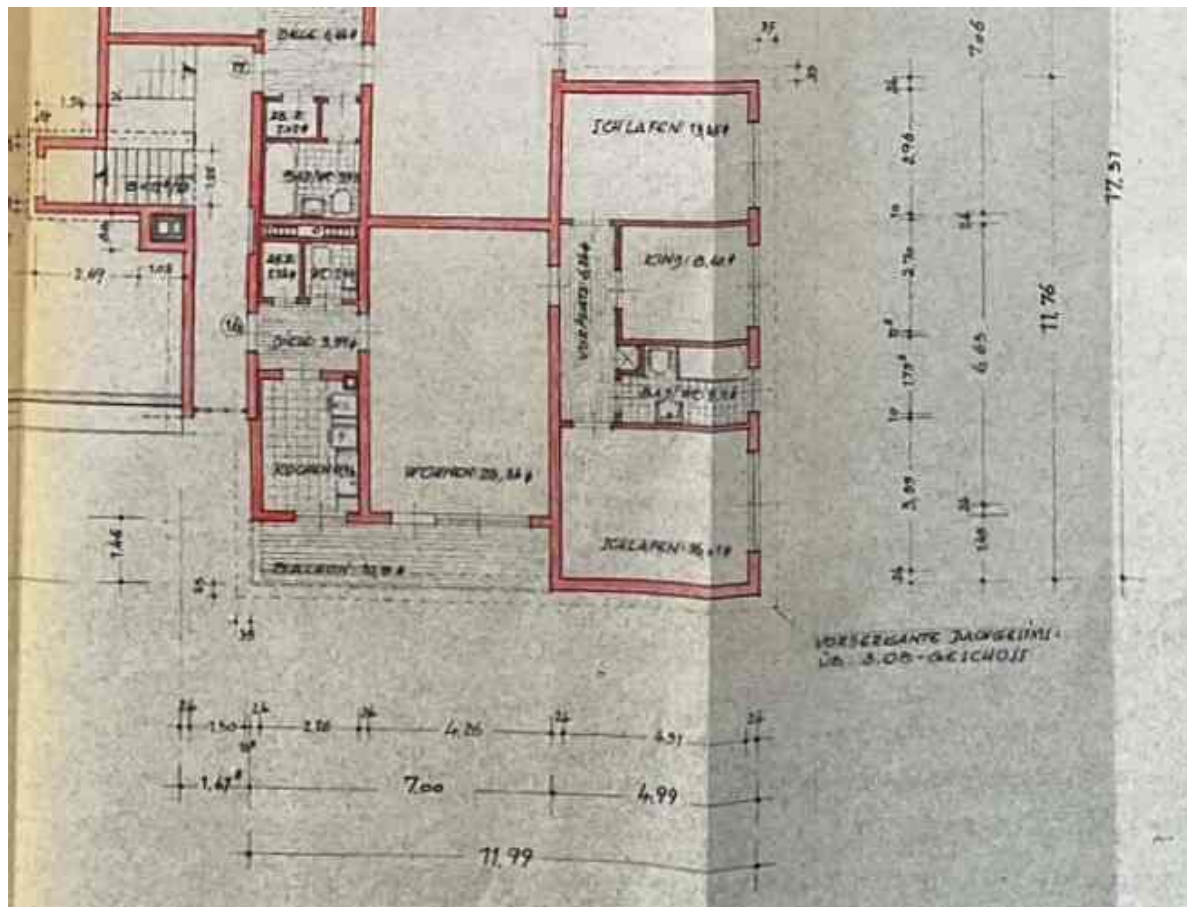


Maßstab 1 : 1000

10 20 30 40 50 Meter

Die Nutzung dieses Auszuges ist im Rahmen des § 11 (1) DVOzVermKatG NRW zulässig. Zuwiderhandlungen werden nach § 27 VermKatG NRW verfolgt.

Anlage 5: Grundriss Wohnung



Zeichnung 1: Grundriss Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss vorne rechts