

**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**  
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

**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

358/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn-/ Geschäftshaus bebauten Grundstück in 52511 Geilenkirchen, Gerbergasse 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Ladeneinheit/ Gaststätte im Erdgeschoss mit Kellerräumen

Jülich, den 28.07.2023

*Aktenzeichen des Auftraggebers*  
007 K 014/22

*Mein Zeichen, meine Nachricht vom*  
Job-VGA-AG-565



Der Verkehrswert des Miteigentumsanteils  
in Verbindung mit dem Sondereigentum  
wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2023  
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben  
ermittelt mit rund  
**60.600,00 EUR**

Internetversion

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>2</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
<b>2</b>	<b>Lage- und Marktbeschreibung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Lagemerkmale .....	5
2.1.1	Makrolage .....	5
2.1.2	Mikrolage .....	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung .....</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....</b>	<b>13</b>
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	13
5.2	Wohn-/ Geschäftshaus.....	13
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	13
5.2.2	Gebäudekonstruktion .....	14
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung und Größe .....	15
5.2.5	Raumausstattungen Ladeneinheit.....	15
5.3	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	15
<b>6</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts.....</b>	<b>16</b>
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	16
6.2	Bodenwertermittlung .....	17
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021 .....	17
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	17
6.2.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	18
6.3	Sachwertermittlung .....	19
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 .....	19
6.3.2	Sachwertberechnung .....	20
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung .....	21
6.4	Ertragswertermittlung .....	25
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021 .....	25
6.4.2	Ertragswertberechnung .....	26
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
<b>7</b>	<b>Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....</b>	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>31</b>
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	33

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des  
Bewertungsobjektes:

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um die Teileinheit im Erdgeschoss mit Teilen der Räumlichkeiten des Kellergeschosses (Nr. 2 entsprechend des Aufteilungsplanes) eines Wohn-/ Geschäftshauses im Zentrum von Geilenkirchen. Die zu bewertende Einheit wurde zuletzt (vor Überflutung 2021) als Gaststätte genutzt.

Das unterkellerte Wohn-/ Geschäftshaus wurde 1984 in massiver Bauweise errichtet. Es verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Es bestehen eine gewerbliche Einheit im Erdgeschoss und Wohnungen in den Geschossen darüber. Die Außenfassade ist verklindert. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht dem Standard des Baujahrs.

Die zu bewertende Teileinheit verfügt über durch das Treppenhaus voneinander getrennte Verkaufsflächen, einen separierten Raum (zuletzt Küche) und Treppenabgang zu den im Kellergeschoss befindlichen Räumen (zuletzt WC-Anlagen, Hebeanlage, Bierlagerraum, Kühl- und Lagerraum). Die Nutzfläche beträgt rund 188 m<sup>2</sup>.

Durch ein Hochwasser im Jahr 2021 wurden Teile der Innenstadt von Geilenkirchen überflutet. Das Bewertungsobjekt war davon betroffen, der Keller stand komplett, das Erdgeschoss zum Teil unter Wasser. Das Keller- und Erdgeschoss wurde in einen rohbauähnlichen Zustand versetzt, der auch zum Zeitpunkt des Ortstermins gegeben war.

Objektadresse:

52511 Geilenkirchen, Gerbergasse 10

Grundbuchangaben:

Teileigentumsgrundbuch von Geilenkirchen, Blatt 4689, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Geilenkirchen, Flur 60, Flurstück 453 (399 m<sup>2</sup>)

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Geilenkirchen  
Konrad-Adenauer-Straße 221  
52511 Geilenkirchen

Eigentümer: xxx

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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 Bewertungsobjekt 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 29.12.2022, eingegangen am 05.01.2023

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 09.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Ortstermin: 09.03.2023 in der Zeit von 10:45 bis 11:34 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige nebst Hilfskraft

Besonderheiten im Ortstermin: Die Räumlichkeiten der ehemaligen Gaststätte konnten einschließlich der Kellerräume, die unmittelbar aus dem Gastraum erreichbar sind, umfänglich besichtigt werden. Die sonstigen gemeinschaftlichen Anlagen konnten nicht besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese  
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),
- die Teilungserklärung und Bewilligungen zu Eintragungen im Bestandsverzeichnis und Abt. II des Grundbuches (Grundbuchamt Amtsgericht Geilenkirchen),
- eine Auskunft zu Instandhaltungsrücklagen, Hausgeld, geplanten Sonderumlagen sowie Schäden und Mängeln am Miteigentum (WEG-Verwalter bzw. dessen Rechtsvertreter),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Landschafts- und Naturschutzes (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Heinsberg),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Bauverwaltungs- und Tiefbauamt Stadt Geilenkirchen),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Dezernat III – Jugend- und Sozialamt Stadt Geilenkirchen),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation, aus dem Baulastenverzeichnis und aus der Denkmalliste sowie Einsicht in die Bauakte (Dezernat II - Bauordnungs- und Hochbauamt Stadt Geilenkirchen),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen ([www.gdu.de](http://www.gdu.de) und [www.elwasweb.nrw.de](http://www.elwasweb.nrw.de)),
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte ([www.geoport.de](http://www.geoport.de)),
- eine Bodenrichtwertauskunft ([www.boris.nrw.de](http://www.boris.nrw.de)),
- gewerbliche Mietspiegel der Stadt Geilenkirchen, umliegender IHK, des IVD u.a.,
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

## 2 Lage- und Marktbeschreibung

### 2.1 Lagemerkmale

#### 2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Heinsberg
Ort:	Geilenkirchen
Kaufkraftindex:	96,2 (2021, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	6,1 % (Juni 2023) zum Vergleich NRW:7,2 % Deutschland: 5,5 %

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 und Heinsberg, die über rund 40.000 Einwohner verfügen. Die kleinste Stadt ist Wassenberg mit gut 17.000 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 mittlere kreisangehörige Stadt Geilenkirchen liegt im südlichen Bereich des Kreisgebietes von Heinsberg und ist mit 25.252 Einwohnern (Stand 31.12.2022) eine der insgesamt sieben Städte des Kreises. Hervorzuheben ist die Lage am Kreuzungspunkt der Bundesstraßen 221 (Aachen-Kleve) und 56 (Bonn-Sittard/NL) und somit die überregionale Nähe zu den Großstädten Aachen (ca. 30 km südlich), Mönchengladbach (ca. 40 km nordöstlich) und Heerlen in den Niederlanden (ca. 10 km südwestlich). Die Autobahnanschlüsse an die A46 in Heinsberg und an die A44 in Aldenhoven befinden sich in ca. 6 km nördlicher und ca. 15 km südöstlicher Entfernung. Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die direkte Bahnanbindung an die Regionalstrecke Aachen-Mönchengladbach und durch den Busverkehr in die Stadt Aachen vorhanden. Neben mehreren zum Teil national und international tätigen ansässigen Wirtschaftsunternehmen befinden sich die militärischen Einrichtungen NATO-Flugplatz Geilenkirchen, der mit seinen 2.400 Arbeitsplätzen einen wichtigen regionalen Wirtschaftsfaktor darstellt, und das Zentrum für Verifikationsaufgaben der Bundeswehr (Selfkantkaserne) im Stadtgebiet. Geilenkirchen verfügt über vielfältige Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in allen Schulformen sowie die medizinische Versorgung einschließlich Krankenhaus. Hiermit und den vorhandenen Naherholungsmöglichkeiten im Wurmatal und der Tevereener Heide ist die Stadt attraktiv

### 2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in der Fußgängerzone (Gerbergasse) im Stadtzentrum von Geilenkirchen. Diese ist insgesamt gepflastert, mit einzelnen Baumbepflanzungen gestaltet und als „3a Lage“ zu kategorisieren. Die Nachbarschaft ist von 2-3 geschossigen Wohn- bzw. Büro-/ Geschäftshäusern in geschlossener Bebauung geprägt. Gastronomische Konkurrenz (letzte Nutzung) besteht im näheren Umfeld nicht.

Die nächsten öffentlichen Verkehrsmittel (Bus und Bahn) sind in 200m Entfernung erreichbar. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 2 Km entfernt. Autobahnanschluss an die A46 besteht über den ca. 7 km entfernten Autobahnzubringer Heinsberg.

Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist eben. Strom-, Gas- und Wasseranschluss sowie der Anschluss an den öffentlichen Kanal sind vorhanden

### 2.1.3 Immobilienmarkt

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr  
Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 3.038 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum registriert. Das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. - 16,4% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Heinsberg rd. 937,2 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 14,2% gestiegen.
- unbebaute Grundstücke  
2022 wurden insgesamt 926 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.302 Kauffällen um 29% gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 472 Kauffällen 32,3% unter dem Vorjahresniveau (697 Kauffälle). Der Umsatz verringerte sich um ca. 22,1 % auf rd. 55,5 Millionen Euro. Es wurden 33 gewerblich genutzte Bauflächen veräußert, was einem Minus von 25 Kauffällen bei einer Umsatzrückgang von 49,1% auf 9,1 Millionen Euro im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 12,8% auf 267 Kauffälle. Der Umsatz stagnierte bei rund 26,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke  
Im Jahre 2022 wurden insgesamt 1.576 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9,8% weniger als im Vorjahr. Der Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser betrug 1.454 Kauffälle, der Umsatz 429,2 Millionen Euro, was dem Vorjahresniveau entspricht. 122 Mehrfamilienhäuser wurden 2022 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 77,4 Millionen Euro, was 3,1 Millionen Euro weniger als im Vorjahr sind.
- Wohnungs-/Teileigentum  
2022 wechselten 449 Eigentumswohnungen den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 97,0 Millionen Euro um 2,1 Millionen über dem des Vorjahres.

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

Gestalt und Form:	unregelmäßige Grundstücksform Straßenfront: ca. 12 m mittlere Tiefe: ca. 23 m Grundstücksgröße: 399 m <sup>2</sup>
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Gerbergasse, rückwärtiger Zugang zum Holzmarkt über Nachbargrundstück (Wegerecht) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom-, Gas- und Telekommunikationsanschluss vorhanden
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums ( <a href="http://www.elwasweb.nrw.de">www.elwasweb.nrw.de</a> ) in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ <sub>100</sub> ). Es besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit für ein tausendjähriges Hochwasser (HQ <sub>extrem</sub> ). Stand Datenabfrage 09.03.2023. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW ( <a href="http://www.gdu.nrw.de">www.gdu.nrw.de</a> ) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 283“. Die RWE Power AG Köln teilt auf Anfrage mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.
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 wurde in der Vergangenheit durch den Eigentümer genutzt und steht seit rund 1,5 Jahren leer.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
Hausgeld:	<p>Das Hausgeld, das der Eigentümer des Teileigentums verbunden mit dem Sondereigentum an der Gaststätte im Erdgeschoss an die Eigentümergemeinschaft für die Betriebskosten der WEG sowie Verwaltung und Instandhaltung der Wohnanlage zu zahlen hat, beträgt z.Zt. 650,00 EUR/Monat. Der Rückstand betrug zum 09.03.2023 11.275,57 EUR.</p> <p>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 als Inhalt des Sondereigentums nichtig. Die vorhandenen Zahlungsrückstände werden daher in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.</p>
Instandhaltungsrücklage:	0,00 EUR für das Wohn-/Geschäftshaus (Stand 09.03.2023)
geplante Instandhaltungs-/ Setzungsmaßnahmen:	Als Maßnahme, die einer Sonderumlage bedarf, ist nach Aussage der WEG-Verwaltung bzw. dessen Rechtsvertreter nicht geplant.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) der rechtskräftige Bebauungsplan „Geilenkirchen Nr. 35“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest:</p> <table><tr><td>bauliche Nutzung:</td><td>Kerngebiet</td></tr><tr><td>Geschosszahl:</td><td>III</td></tr><tr><td>Bauweise:</td><td>geschlossen</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>0,8</td></tr><tr><td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td><td>2,0</td></tr></table> <p>Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p>	bauliche Nutzung:	Kerngebiet	Geschosszahl:	III	Bauweise:	geschlossen	Grundflächenzahl (GRZ):	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)	2,0
bauliche Nutzung:	Kerngebiet										
Geschosszahl:	III										
Bauweise:	geschlossen										
Grundflächenzahl (GRZ):	0,8										
Geschossflächenzahl (GFZ)	2,0										
Bodenordnungsverfahren:	<p>Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.</p>										
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.</p>										
Denkmalschutz:	<p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.</p>										
Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor.</p> <p>Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung sowie Baugenehmigung zu den Bauvorhaben „Errichtung eines Wohn-/Geschäftshauses“ aus 1984 und „Nutzungsänderung Erweiterung Schankwirtschaft“ aus 1986.</p> <p>Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.</p>										

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 30.12.2022 vor. Hiernach bestehen im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Herrschvermerke:

- „Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Geilenkirchen Flur 60 Nr. 457 – eingetragen in Blatt 4463, Abt. II Nr. 2.“
- „Grunddienstbarkeit (Mitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Geilenkirchen Flur 60 Nr. 457 – eingetragen in Blatt 4463, Abt. II Nr. 3.“
- „Grunddienstbarkeit (Zufahrts- und KFZ-Stellplatzrecht) an dem Grundstück Geilenkirchen Flur 60 Nr. 454 – eingetragen in Blatt 4465, Abt. II Nr. 3.“
- „Grunddienstbarkeit (Zufahrtsrecht) an dem Grundstück Geilenkirchen Flur 60 Nr. 456 – eingetragen in Blatt 4438, Abt. II Nr. 6.“
- „Grunddienstbarkeit (Zufahrtsrecht) an dem Grundstück Geilenkirchen Flur 60 Nr. 456 – eingetragen in Blatt 4438, Abt. II Nr. 8.“

In Abteilung II des Grundbuchs von Geilenkirchen, Blatt 4689 bestehen folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragungen:

- „Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung von KFZ-Stellplätzen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Geilenkirchen Flur 60 Nr. 456 – eingetragen in Blatt 4438-. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Juli 1984 eingetragen am 23. August 1984. Mit gleichem Rang wie die Rechte Abt. II Nr. 3, 4, 5, 6, 7. Hierher, sowie in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt übertragen am 2. Juli 1990.“
- „Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung von KFZ-Stellplätzen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Geilenkirchen Flur 60 Nr. 457, 458, 459, 460 – eingetragen in Blatt 4463 – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Juli 1984 eingetragen am 23. August 1984. Mit gleichem Rang wie die Rechte Abt. II Nr. 2, 4, 5, 6, 7. Hierher, sowie in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt übertragen am 2. Juli 1990.“
- „Grunddienstbarkeit (Recht zur Errichtung von KFZ-Stellplätzen) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Geilenkirchen Flur 60 Nr. 452 – eingetragen in Blatt 1706-. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Juli 1984 eingetragen am 23. August 1984. Mit gleichem Rang wie die Rechte Abt. II Nr. 2, 3, 5, 6, 7. Hierher, sowie in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt übertragen am 2. Juli 1990.“

- „Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Geilenkirchen Flur 60 Nr. 454, 455, 318 – eingetragen in Blatt 4465 als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Juli 1984 eingetragen am 23. August 1984. Mit gleichem Rang wie die Rechte Abt. II Nr. 2, 3, 4, 6, 7. Hierher, sowie in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt übertragen am 2. Juli 1990.“
- „Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Geilenkirchen Flur 60 Nr. 456 - eingetragen in Blatt 4438 -. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Juli 1984 eingetragen am 23. August 1984. Mit gleichem Rang wie die Rechte Abt. II Nr. 2, 3, 4, 5, 7. Hierher, sowie in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt übertragen am 2. Juli 1990.“
- „Grunddienstbarkeit (Recht zur Benutzung als Kinderspielplatz) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Geilenkirchen Flur 60 Nr. 454, 455, 318 – eingetragen in Blatt 4465, Nr. 452 – eingetragen in Blatt 1706, 456 – eingetragen in Blatt 4438 und Nr. 457, 458, 459, 460 – eingetragen in Blatt 4463 - als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Im Übrigen unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 5. Juli 1984 eingetragen am 23. August 1984. Mit gleichem Rang wie die Rechte Abt. II Nr. 2, 3, 4, 5, 6. Hierher, sowie in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt übertragen am 2. Juli 1990.“
- „Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Leistungsrecht) für die xxx. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1985 eingetragen am 18. Juni 1985. Hierher, sowie in das für den anderen Miteigentumsanteil angelegte Grundbuchblatt übertragen am 2. Juli 1990.“
- „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (ausschließliches Recht zum Vertrieb von Getränken und Betrieb einer Gastwirtschaft) für die xxx. KG, Heinsberg, - Amtsgericht Aachen, HRA 5129 – Bezug: Bewilligung vom 05.02.2019 (UR-Nr. 234/2019, Notar Dr. Guido Perau, Heinsberg). Das Recht hat Rang nach Abt. III Nr. 9. Ingetragen am 07.01.2020.“
- „Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Aufstellen von Spiel- und Unterhaltungsautomaten aller Art) für a) xxx, als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB. Bezug: Bewilligung vom 29.11.2021 (UR-Nr. 2513/2021, Notar Josef Christian Schippers, Geilenkirchen). Ingetragen am 10.01.2022.“
- „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Geilenkirchen, 7 K 14/22). Ingetragen am 05.10.2022.“

Bewertung der Eintragungen:	<p>Die baulichen Anlagen auf dem Bewertungsgrundstück wurden im Zusammenhang mit weiteren Wohn-/ Geschäftshäusern (Gerbergasse 8, Holzmarkt 1/3/5//, gerade Hausnummern Haihover Straße 20 bis 34) errichtet. Der rückwärtig hinter dem Bewertungsobjekt gelegene Innenhof wird als Zufahrts- und Stellplatzfläche genutzt. Dementsprechend wurden Grunddienstbarkeiten (Mitbenutzungs- und Zufahrtsrechte) eingeräumt, auf die die im Bestandsverzeichnis eingetragenen sog. Herrschvermerke zugunsten des Bewertungsgrundstücks hinweisen. Ein Wertvorteil ergibt sich aus der nicht im Eigentum benötigten Grundstücksflächen, über die die Rückseite des Bewertungsobjektes angedient werden kann. Im gleichen Zuge wurden allerdings Zufahrtsrechte an eigenen Flächen den so begünstigten Nachbarn eingeräumt. Ein Werteinfluss wird den begünstigenden Eintragungen im Bestandsverzeichnis des Bewertungsobjektes nicht beigemessen.</p> <p>Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Geilenkirchen, Blatt 4689 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Anmerkung:	<p>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.</p>
Sondernutzungsrechte:	<p>Entsprechend der Teilungserklärung, auf die sich im Bestandsverzeichnis des Grundbuches von Geilenkirchen, Blatt 4689 bezogen wird, ist dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Gaststätte im Erdgeschoss mit Kellerräumen kein Sondernutzungsrecht zugeordnet.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Altlasten:	<p>Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p>

## 5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

### 5.2 Wohn-/ Geschäftshaus

#### 5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse voll unterkellert ausgebautes Dachgeschoss 758 m <sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1984 Gewerbe (zuletzt Gaststätte) im EG und insgesamt fünf Wohnungen in den Geschossen darüber 184 m <sup>2</sup> Nutzfläche im Erdgeschoss 42 m <sup>2</sup> Nutzfläche im Kellergeschoss
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	Erneuerung Zentralheizung in 2021
Energieeffizienz:	Ein aktueller Energieausweis ist nicht vorhanden.
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.

Bau- und Unterhaltungszustand,  
Schäden und Mängel:

Der Bau- und Unterhaltungszustand des Wohn-/ Geschäftshauses scheint dem äußeren Anschein nach gut zu sein. Durch das Hochwasser in 2021 wurden das Kellergeschoss komplett und das Erdgeschoss bis zu einer bestimmten Höhe überflutet und beschädigt. Die Instandsetzung in Bezug auf die vorliegend zu bewertende Teileinheit im Keller- und Erdgeschoss wurde begonnen, aber nicht abgeschlossen. Nach dem Ausbau der Einbauten und der Versetzung in einen rohbaunahen Zustand wurden die Arbeiten nicht weitergeführt. In wie weit die noch vorhandenen Elektro- und Heizungsinstallationen beschädigt bzw. funktionsuntüchtig sind, konnte im Ortstermin nicht festgestellt werden. Die Einheit ist für die zukünftige Nutzung neu aufzubauen. Hierfür sind Estrich-, Bodenbelags-, Putz-, Heizungs-, Sanitär-, Fensterbau- sowie Elektro- und anlagentechnische Arbeiten durchzuführen.

### 5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

massiv

Wände:

Kellerwände und aufgehende Geschosse in Beton-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk  
Fassade zweischalig mit Luftschicht und Klinkersteinverblender

Geschossdecken:

Stahlbetondecken, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke

Treppen:

Stahlbetontreppen

Dach:

Satteldach als Holzkonstruktion  
Dacheindeckung aus einem Betondachstein  
lt. Baubeschreibung mit Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum  
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

werthaltige einzelne Bauteile:

- Hausanschlüsse
- rd. 30 m<sup>2</sup> Arkade
- 4 Balkone
- 8 Kellerlichtschächte
- 5 Dachgauben

### 5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit ein bis mehreren Steckdosen und mehreren Lichtschaltern in einfacher bis mittlerer Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen
Heizungsinstallation:	Zentralheizung (Baujahr 2021) Brennstoff: Gas
Sanitärinstallation:	im Teileigentum rückgebaut

### 5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung und Größe

<u>Kellergeschoss</u>	<u>Nutzflächen</u>	
Flur/Lager	20,54 m <sup>2</sup>	
WC 1	2,64 m <sup>2</sup>	
WC 2	7,35 m <sup>2</sup>	
WC 3	6,51 m <sup>2</sup>	
Pumpensumpf	4,87 m <sup>2</sup>	(nicht anrechenbare Nutzfläche)
Kühlraum	4,67 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	
gesamt	41,71 m <sup>2</sup>	
rund	42,00 m <sup>2</sup>	
<u>Erdgeschoss</u>		
Gastraum	135,88 m <sup>2</sup>	
Küche	10,03 m <sup>2</sup>	
	<hr/>	
gesamt	145,91 m <sup>2</sup>	
rund	146,00 m <sup>2</sup>	

### 5.2.5 Raumausstattungen Ladeneinheit

Fußboden- und Wandbeläge, Deckenbekleidungen, Türen:	nicht vorhanden
Fenster:	aus Holz mit Zweischeibenisolierverglasungen, auch bodentiefe Verglasungen, Rollläden aus Kunststoff auf der Haurückseite Fensterbänke außen aus Naturstein

### 5.3 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Mit Ausnahme von wenigen Pflanzbeeten sind die Außenflächen vollständig gepflastert. Eine Ziegelsteinmauer dient als Einfriedung/Sichtschutz auf der östlichen Grundstücksgrenze. Die gepflasterten Außenflächen hinter dem Bewertungsobjekt dienen als Stellplätze. Die befestigten Flächen seitlich und vor dem Wohn-/ Geschäftshaus wurden zum Teil von der Gaststätte als Außenflächen genutzt. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand.

## 6 Ermittlung des Verkehrswerts

### 6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Beim Vergleichswertverfahren (§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021) wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt. Hierbei sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen (§ 26 ImmoWertV 2021). Bei abweichenden Grundstücksmerkmalen sind die Daten durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten anzupassen (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021) unter Berücksichtigung von Bewirtschaftungskosten, der zu treffenden Restnutzungsdauer, des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes sowie besonderer objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 27 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks.

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt (§ 35 ImmoWertV 2021). Unter Berücksichtigung eines objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert Grundstücks. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Die vorliegend zu bewertende Teileigentum stellt sich als gewerblich genutzte Ladeneinheit/ Gaststätte im Erd- und Teilen des Kellergeschosses in einem Wohn-/ Geschäftshaus dar. Geeignete Vergleichskaufpreise liegen in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte nicht vor, sodass eine Vergleichswertermittlung nicht durchgeführt werden kann. Aufgrund der Lage und des Nutzungspotenzials werden vergleichbare Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern eher nicht für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt. Vielmehr werden solche Immobilien als renditeorientierte Kapitalanlage erworben. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht für den Investor im Vordergrund. Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Zusätzlich zur Ertragswertermittlung wird eine Sachwertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

## 6.2 Bodenwertermittlung

### 6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

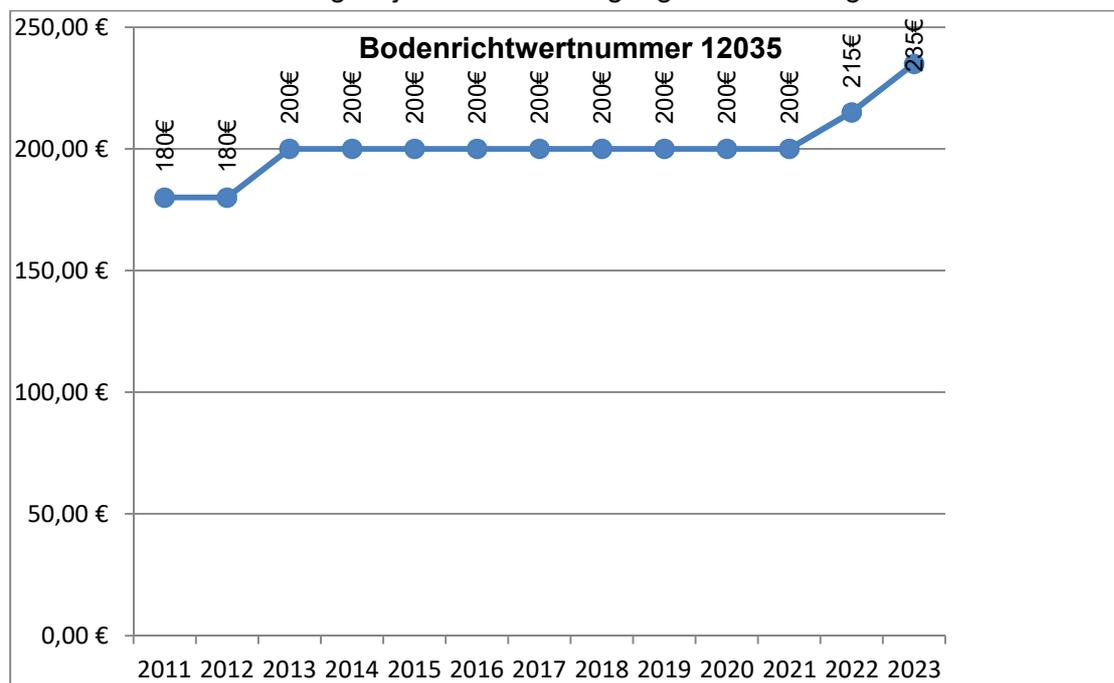
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

### 6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 235,-- EUR/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Geilenkirchen
Ortsteil	Geilenkirchen
Bodenrichtwertnummer	12035
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MK (Kerngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	Frei
Anzahl der Vollgeschosse	II-III
Grundstückstiefe	30 m

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



Auf den Stichtag bezogen ergibt sich:  $235,- \text{ EUR/m}^2 \cdot (1 + 3,4 \% / 12 \cdot 3) = 237,00 \text{ EUR/m}^2$ .

### 6.2.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten stichtagsbezogen angepassten Bodenrichtwert bewertet. Der Bodenwertanteil wird entsprechend des zum zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteils (358/1.000) ermittelt.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts (Ausgangswert: 235,- EUR/m <sup>2</sup> )			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	09.03.2023	× 1,0085
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 237,00 EUR/m <sup>2</sup>
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m <sup>2</sup>
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 237,00 EUR/m <sup>2</sup>

II. Ermittlung des Bodenwerts	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 237,00 EUR/m <sup>2</sup>
Fläche	× 399 m <sup>2</sup>
b/a-freier Bodenwert Gesamtgrundstück	= 94.563,00 EUR
Miteigentumsanteil	× 0,358
<b>auf den Miteigentumsanteil bezogener b/a-freier Bodenwert</b>	<b>= 33.853,55 EUR</b>

## 6.3 Sachwertermittlung

### 6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

### 6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Ladeneinheit/ Gaststätte mit Kellerräumen
Berechnungsbasis anteilige Bruttogrundfläche (BGF)	271,46 m <sup>2</sup>
Baupreisindex (BPI) (2010 = 100)	176,80
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	757,00 EUR/m <sup>2</sup> BGF 1.338,38 EUR/m <sup>2</sup> BGF
Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	362.700,98 EUR
Alterswertminderung	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre
prozentual	45,00 %
Betrag	163.215,44 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK) bauliche Anlagen (Normgebäude) anteilig werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	199.485,54 EUR 1.740,60 EUR
anteiliger vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	201.226,14 EUR
anteiliger vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+ 5.098,75 EUR
anteiliger vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 206.324,89 EUR
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 33.853,55 EUR
anteiliger vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 240.178,44 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 1,00
anteiliger nicht marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 240.178,44 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel	- 250.500,00 EUR
- anteiliger Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+ 32.411,64 EUR
<b>anteiliger nicht marktangepasster Sachwert des Grundstücks</b>	<b>= 22.090,08 EUR</b>
	<b>rd. 22.100,00 EUR</b>

### 6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Im Rahmen der Bewertung von Teileigentum ist neben der Grundfläche (Bruttogrundfläche - BGF) des Sondereigentums die anteilige BGF des Gemeinschaftseigentums zu berücksichtigen. Vorliegend wurden die zum Sonder- bzw. Gemeinschaftseigentum gehörenden Gebäudeanteile entsprechend des eingeräumten Miteigentumsanteils am Grund- und Boden in der Wertermittlung berücksichtigt. Die Berechnung der BGF wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probemaße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

#### Herstellungskosten

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

#### Baupreisindex

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

#### Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

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

### Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Falls beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungszustands 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 folgenden Kenndaten:

tatsächliches Baujahr	1984
Alter am Wertermittlungsstichtag	39 Jahre
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
fiktive wirtschaftliche RND	44 Jahre

### Alterswertminderung

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

### Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

werthaltige einzelne Bauteile (anteilig)	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	1.740,60 EUR
rd. 30 m <sup>2</sup> Arkade	4.699,61 EUR
4 Balkone	9.616,79 EUR
8 Kellerlichtschächte	696,24 EUR
5 Dachgauben	17.399,00 EUR
Summe	34.152,24 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	1.740,60 EUR
Berücksichtigung als boG	32.411,64 EUR

### bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (anteilig)	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	1.111,11 EUR
gepflasterte/ plattierte Flächen	3.987,64 EUR
Summe	5.098,75 EUR

### objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert in unterschiedliche Bodenwertniveaus.

Weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch benachbarte Gutachterausschüsse oder der Obere Gutachterausschuss im Land NRW leiten Sachwertfaktoren für diese Art der Nutzung ab. Verfügbare bundesweite Analysen aus der Wertermittlungsliteratur enthalten eine Ableitung für Mehrfamilienwohnhäuser mit einer zugrundeliegenden Stichprobe aus 2003-2005. Aktuelle Ableitungen zu Sachwertfaktoren für auf das Bewertungsobjekt zutreffende Nutzungen liegen nicht vor.

Aktuelle Ableitungen zu Sachwertfaktoren für auf das Bewertungsobjekt zutreffende Nutzungen liegen somit nicht vor. Es wird für das Bewertungsobjekt ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Höhe von 1,00 geschätzt.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Darüber hinaus wird an dieser Stelle der Zeitwert der vom üblichen abweichenden anteiligen werthaltigen einzelnen Bauteile in Ansatz gebracht.

#### a) Bauschäden und -mängel

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

Die Sanierung nach Überflutung wurde nicht abgeschlossen. Der Kostenaufwand für den Abschluss der Arbeiten wird mit 1.500,- EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche in Bezug auf das Erdgeschoss geschätzt. Für die Nebenräume im Kellergeschoss wird der hälftige Ansatz gewählt. Es ergeben sich 250.500,- EUR.

b) werthaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile“ beschrieben werden vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile als boG berücksichtigt.

## 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	Nutzflächen (m <sup>2</sup> bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m <sup>2</sup> bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Laden/ Gaststätte mit Nebenträumen	Gaststätte EG	146,00	10,00	1.460,00	17.520,00
	Lager/Sanitär KG	42,00	5,00	210,00	2.520,00

Die baulichen Anlagen stehen leer. Eine tatsächliche Miete existiert nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete (sanierter Zustand unterstellt) durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		20.040,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (19,66 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.939,86 EUR
jährlicher Reinertrag	=	16.100,14 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.523,41 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	14.576,73 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 4,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 44 Jahre Restnutzungsdauer	×	19,018
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	277.220,25 EUR
Bodenwert	+	33.853,55 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	311.073,80 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – Bauschäden und -mängel	–	250.500,00 EUR
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>	=	<b>60.573,80 EUR</b>
	<b>rd.</b>	<b>60.600,00 EUR</b>

### 6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Nutzfläche wurden vom Sachverständigen auf der Grundlage der beschafften Unterlagen und der Erkenntnisse aus dem Ortstermin durchgeführt. Die Berechnung der Nutzfläche wurde entsprechend der Vorgaben der DIN 277 durchgeführt (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 5.2.4). Es wurde auf die geeignete Stelle gerundet. Die Nutzflächenberechnung ist nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Rohertrag

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.

Der gewerbliche Mietspiegel der Stadt Geilenkirchen vom 31.08.2011 kategorisiert die Lage des Bewertungsobjektes als 3A-Lage. Die Mietpreisspanne wird mit 7,00 bis 10,00 EUR/m<sup>2</sup> angegeben.

Die Mieten von Ladenlokalen werden in aktuellen Veröffentlichungen verschiedener Gesellschaften/Institute wie folgt eingeordnet:

- IHK mittlerer Niederrhein  
Einzelhandel, differenziert nach vergleichbaren Städten und Gemeinden:  
4,00 bis 23,50 EUR/m<sup>2</sup>
- IHK Köln  
Einzelhandel, differenziert Städten und Gemeinden (Angabe ohne Köln und Leverkusen):  
5,00 bis 25,00 EUR/m<sup>2</sup>
- Initiative Aachen  
Einzelhandel, differenziert nach Städten und Gemeinden:  
5,00 bis 20,00 EUR/m<sup>2</sup>
- IVD-Preisspiegel  
Ladenmieten in Geilenkirchen: k.A  
nächster angegebener Ort: Jülich  
Geschäftskern, 1b-Lage: klein 5,50 EUR/m<sup>2</sup>, groß 4,50 EUR/m<sup>2</sup>  
Nebenkern, 1a-Lage: klein 4,50 EUR/m<sup>2</sup>, groß 4,00 EUR/m<sup>2</sup>

Aktuelle Inserate in den einschlägigen online-Portalen zu Ladenlokalen in Geilenkirchen weisen Angebotsmieten in der Spanne zwischen 7,22 und 18,00 EUR/m<sup>2</sup> auf.

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

Gaststätte im Erdgeschoss: 10,00 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche

Nebenflächen im Kellergeschoss: 5,00 EUR/ m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	3,00 % des Rohertrags	(3,00 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m <sup>2</sup> Nutzfläche	(12,66 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(4,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		19,66 % vom Rohertrag

### objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht keinen Liegenschaftszinssatz für die Nutzungsart Wohn-/Geschäftshaus oder gewerblich genutztes Teileigentum.

Aktuelle Auswertungen benachbarter Gutachterausschüsse zeigen für gemischt genutzte Gebäude Liegenschaftszinssätze zwischen 3,0 und 4,2 % bei Standardabweichungen bis +/- 3,0.

Aufgrund der Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren RND und der aktuellen Investmentmarktverhältnisse wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 4,5 % angesetzt.

### Restnutzungsdauer

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

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

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage und vom üblichen abweichende wesentliche werthaltige Bauteile werden im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

## 6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 22.100,00 EUR,  
der Ertragswert mit rd. 60.600,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für den 358/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn-/ Geschäftshaus bebauten Grundstück in 52511 Geilenkirchen, Gerbergasse 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten Ladeneinheit/ Gaststätte im Erdgeschoss mit Kellerräumen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Geilenkirchen	4689	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Geilenkirchen	60	453	399 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.03.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

**60.600,00 EUR**

**in Worten: sechzigtausendsechshundert 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 28.07.2023

---

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, verwendete Literatur und Software

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

#### **BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

#### **BauGB:**

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

#### **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 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

#### **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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

#### **BauO NRW:**

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

#### **BoSoG:**

Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz – BoSoG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

#### **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 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

#### **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 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

#### **LPlIG:**

Gesetz zur Neufassung des 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)

#### **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)

#### **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:**

Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGB1. I S. 1102)

**KWG:**

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGB1. I S. 1626)

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

**WEG**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

**WoFG:**

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131)

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – Auszug –  
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 126 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

**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 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

**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, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg