

Von der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen
öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Pütterhof - 52525 Heinsberg
Telefon 0 2452 / 97 80 80
Telefax 0 24 52 / 90 91 88
E- Mail office.fell@t-online.de
www.sv-fell.de

Projekt Nr. 2024-35
26. Mai 2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für die mit einem Reihemittelhaus
bebauten Grundstücke,
Kirchplatz 12 in 52531 Übach-Palenberg,
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstücke 938, 1503, 1502, 1505**



Wertermittlungstichtag:

13. März 2024

Auftraggeber:

Amtsgericht Geilenkirchen

Aktenzeichen:

70 K 14/24

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens	3
1.2	Ergänzende Angaben zum Gutachten.....	4
1.3	Grundstücksangaben.....	4
1.4	Objektangaben / Kurzbeschreibung	5
1.5	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich	6
1.6	Besonderheiten	7
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	7
2	Grundstücksbeschreibung.....	8
2.1	Lagebeschreibung.....	8
2.2	Örtliche Gegebenheiten.....	12
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	12
2.2.2	Altlasten	13
2.2.3	Bergbau.....	13
2.3	Rechtliche Gegebenheiten.....	14
2.3.1	Privatrechtliche Situation	14
2.3.1.1	Grundbuch	14
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten.....	14
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	15
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	15
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen.....	15
2.3.2.1	Überbauten	15
2.3.2.1.1	begünstigende Überbauten (zu Gunsten Flurstück 1503).....	16
2.3.2.1.1	belastende Überbauten auf Flurstück 1505.....	16
2.3.2.1.1	Eigengrenzüberbauten.....	16
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	17
2.3.3.1	Denkmalschutz.....	17
2.3.3.2	Baulasten	17
2.3.3.3	Bauplanungsrecht.....	17
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	18
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet.....	18
2.3.3.6	Überschwemmgebiet / Hochwassergefahr	18
2.3.3.7	Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung	18
2.3.3.8	Bauordnungsrecht.....	18
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand	19
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Allgemeines.....	20
3.2	Gebäudekonzeption	21
3.3	Baubeschreibung	23
3.3.1	Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):.....	23
3.3.2	Schuppen / ehem. Stall (Lageplan Nr. 2):.....	26
3.4	Außenanlagen.....	27

3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau.....	27
3.6 Zubehör.....	29
3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer.....	29
4 Allgemeinbeurteilung.....	31
5 Verkehrswertermittlung.....	32
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	32
5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV).....	33
5.3 Bodenwert.....	36
5.4 Übersicht Gebäudedaten.....	36
5.5 Sachwertverfahren.....	37
5.5.1 Allgemeines.....	37
5.5.2 vorläufiger Sachwert.....	38
5.5.3 Außenanlagen.....	39
5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks.....	39
5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	39
5.6 Ertragswertverfahren.....	40
5.6.1 Allgemeines.....	40
5.6.2 Mieten.....	41
5.6.3 Jahresrohertrag.....	42
5.6.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag.....	42
5.6.5 vorläufiger Ertragswert.....	42
5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV).....	44
6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts.....	44
6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze.....	44
6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV).....	44
6.2.1 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis, Restfertigstellungsbedarf.....	45
6.2.2 Berücksichtigung abweichender Außenanlagen.....	45
6.2.5 Verfahrenswert.....	46
6.3 Verkehrswert, unbelastet.....	46
7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.....	47
7.1 Werteinfluss aus Eintragungen im Bestandsverzeichnis.....	47
7.1.1 Grunddienstbarkeit, Nutzungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 1503.....	47
7.2 Zusammenstellung der Ergebnisse.....	50
7.2 Verkehrswert, belastet.....	51
8 Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte.....	52
8.1 Einzelverkehrswert, Flurstück 938 (belastetes, überbautes Grundstück).....	53
8.2 Einzelverkehrswert, Flurstück 1502 (belastetes, überbautes Grundstück).....	55
8.3 Einzelverkehrswert, Flurstück 1505 (belastetes, überbautes Grundstück).....	56
8.4 Einzelverkehrswert des Stammgrundstücks, Flurstück 1503.....	58
8.5 Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte.....	59
9 Literatur- / Datenverzeichnis.....	60
10 Rechtsgrundlagen.....	61
9 Anlagen.....	61

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Geilenkirchen Konrad-Adenauer-Straße 225 52511 Geilenkirchen
Aktenzeichen:	70 K 14/24
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	mit Schreiben vom 11.11.2024
Wertermittlungsstichtag:	13. März 2025 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	Entspricht dem Wertermittlungsstichtag (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht.)
Datum der Ortsbesichtigung:	13. März 2025 (14.00 Uhr bis 16.05 Uhr)
Teilnehmer:	die Bruchteilseigentümerin, die Sachverständige, Dipl.- Ing. A. Fell
Zwangsverwaltung:	ist nicht angeordnet

1.2 Ergänzende Angaben zum Gutachten

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Es ist ausschließlich für den oben angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) durch das Gericht zu verwenden, da gegebenenfalls in der Wertableitung verfahrensbedingte Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind.

Die Ermittlungen wurden mit dem Ortstermin abgeschlossen und die Unterlagen zu den Bewertungsstichtagen ausgewertet. Behördliche Auskünfte beziehen sich auf den Zeitpunkt der Erteilung. Somit können zwischenzeitliche Veränderungen nicht ausgeschlossen werden. Das Gutachten wurde im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt.

Da die Veröffentlichung im Internet vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen.

Von dem Ausschluss der personenbezogenen Angaben sind sowohl die textlichen Ausführungen als auch die Anlagen des Gutachtens betroffen. Insofern weicht der Umfang des vorliegenden Gutachtens von den üblichen Anforderungen an Verkehrswertgutachten ab. Personenbezogene Anlagen werden dem Auftraggeber als Annex beigelegt.

Jede anderweitige vollständige oder auszugsweise Verwendung des Gutachteninhalts und seiner Anlagen (z.B. freihändiger Verkauf außerhalb der Zwangsversteigerung, Verwendung durch Makler, sonstige Weitergabe oder Veröffentlichung etc.) bedarf einer Rückfrage und schriftlichen Genehmigung durch die Unterzeichnerin.

1.3 Grundstücksangaben

Grundbuch- und Katasterbezeichnungen:

Amtsgericht:	Geilenkirchen
Grundbuch von:	Übach-Palenberg
Blatt:	460 B
Gemarkung:	Übach-Palenberg
Flur:	16
- Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäudefläche, Kirchplatz 12
Flurstück:	938
Größe:	2 m ²
- Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	2
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäudefläche, Wohnen, Kirchplatz 12
Flurstück:	1503
Größe:	179 m ²

- Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 3
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäudefläche, Wohnen, Kirchplatz 12
Flurstück: 1502
Größe: 0 m²
- Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses: 4
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch: Gebäudefläche, Wohnen, Rimburger Straße
Flurstück: 1505
Größe: 3 m²

Die Flurstücke 1503, 938 und 1502 bilden eine wirtschaftliche Einheit.

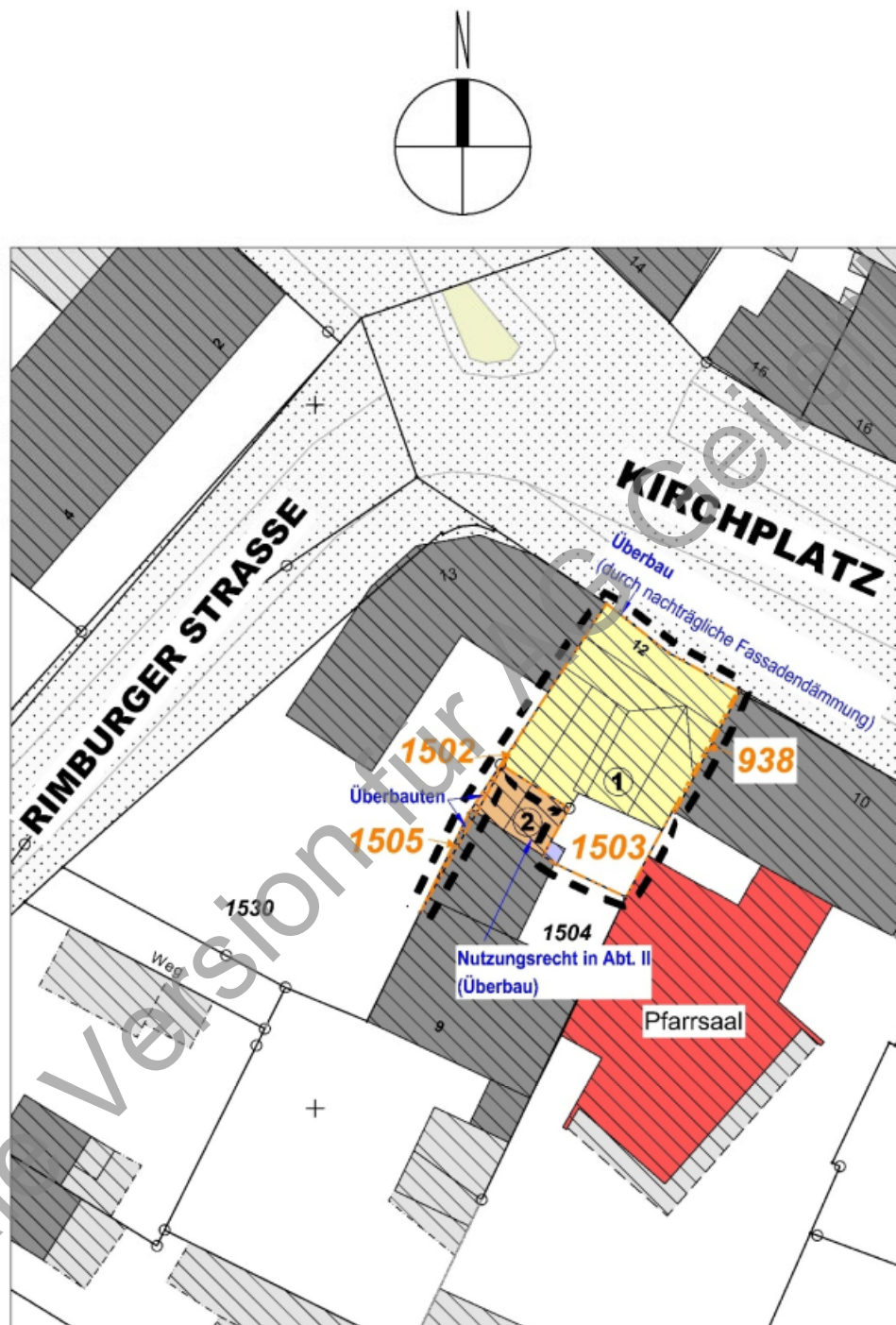
1.4 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Die Bewertungsgrundstücke sind im Wesentlichen mit einem zweigeschossigen Reihemittelhaus mit Gewölbekeller und nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Bewertungsrelevant ist weiterhin das dingliche Nutzungsrecht an einem auf das Nachbargrundstück überbaute Scheunengebäude.

Objekt:

- Anzahl der Wohneinheiten: 1
- Baujahr (ursprüngliches): etwa 2 Hälfte 19. Jhdt. (Schätzung)
- Vermietungssituation: Leerstand (seit 1,5 Jahren)
- Wohnfläche LP Nr. 1: ca. 185 m²
- Nutzfläche Scheune LP Nr. 2: ca. 19 m² (Nutzungsrecht)
- Bruttogrundfläche (DIN 277/2005): ca. 353 m² Wohnhaus LP Nr. 1

1.5 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



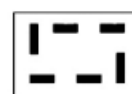
WOHNHAUS



**SCHUPPEN /
ehem. Stall
(Nutzungsrecht)**



ABSTELL



**BEWERTUNGS-
GRUNDSTÜCKE**

1.6 Besonderheiten

Restfertigstellungsbedarf nach Entkernung / fehlende baurechtliche Legalität

Es besteht nach einer Entkernung der Räume im rechtsseitigen, erdgeschossigen Wohngebäude umfangreicher Restfertigstellungs- sowie Sanierungsbedarf.

Für die begonnene Baumaßnahme fehlt es zudem an einer baurechtlichen Genehmigung.

Ein Erwerber muss insofern mit einem Nachlegalisierungsrisiko sowie mit umfangreichem Fertigstellungsaufwand rechnen.

Zugänglichkeit

Das Dachgeschoss war nicht zugänglich bzw. nicht vollständig einsichtig.

Es werden diesbezüglich durchschnittliche Zustände ohne weitere, wesentliche Mängel u. Schäden unterstellt.

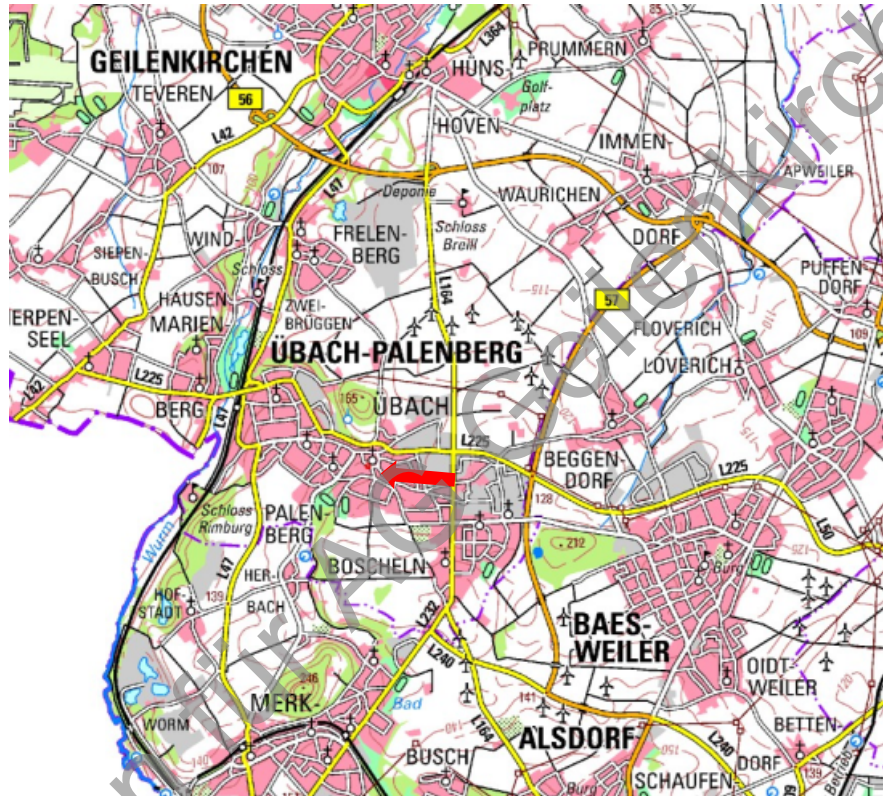
1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 26.02.2022 sowie Katastrerriss vom 08.09.1983 und tel. Auskünfte zur Entstehung und Teilung
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2024)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 24.09.2024
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Heinsberg vom 25.02.2025 sowie telefonische Auskünfte vom 26.05.2025
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 25.02.2025 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 12.03.2025
7. Auskunft der RWE Power AG über Bergschadensgefährdungen vom 25.02.2025
8. Auskunft der Carolus Magnus GmbH über Bergschadensgefährdungen vom 23.05.2025
9. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft per E-Mail der Stadt Übach-Palenberg vom 25.02.2025
10. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Übach-Palenberg per E-Mail vom 04.03.2025
11. Fördermittelauskunft der Stadt Übach-Palenberg per E-Mail vom 04.03.2025
12. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
13. Bodenrichtwerte 2025, Onlineauskunft: www.boris.nrw.de
sowie tel. Auskünfte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses über historische Bodenrichtwerte
14. Auskünfte der Eigentümerin
15. Fotodokumentation und Protokoll des Ortstermins

Für die vorgelegten Dokumente wie Grundbücher, Akten, Unterlagen etc. sowie für die erteilten Auskünfte wird zum Bewertungsstichtag die volle Gültigkeit bzw. Richtigkeit angenommen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lagebeschreibung



(Quelle: www.tim-online.de)

Bundesland: Nordrhein-Westfalen

Regierungsbezirk: Köln

Makrolage: Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Stadt Übach-Palenberg, einer kreisangehörigen Kleinstadt im Kreis Heinsberg, dem westlichsten Landkreis Nordrhein-Westfalens. Die Stadt grenzt im Süden an die Städteregion Aachen und im Westen unmittelbar an die Staatsgrenze zu den Niederlanden. Übach-Palenberg ist eine ehemalige Zechenstadt, die nach Einstellung der Steinkohlenförderung in den 1960er Jahren heute durch einen mittelständischen Charakter gekennzeichnet ist. Die Stadt liegt außerhalb der Ballungsräume des Rheinlands, verfügt jedoch über eine vollumfängliche Infrastruktur. Vorhanden sind mehrere Kindergärten, Grundschulen, eine Gesamt- und Realschule sowie ein Gymnasium. Hinzu kommen zahlreiche ärztliche Versorgungseinrichtungen verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Senioren- und Pflegeeinrichtungen, eine

Stadtverwaltung, vielfältige Sporteinrichtungen, ein Hallen- und Freibad sowie Einkaufsmöglichkeiten für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Aachen.

Der zu bewertende Grundbesitz liegt im Stadtteil Übach mit Nähe zum Zentrum von Übach-Palenberg.

Übach-Palenberg ist verkehrlich gut angebunden und liegt zwischen den Städten Geilenkirchen, Herzogenrath, Baesweiler, Alsdorf und Kerkrade (NL) sowie nahe der Städte Aachen und Heerlen (NL). Der öffentliche Personennahverkehr ist durch den Bahnhof Übach-Palenberg – mit direkter Anbindung an die Regional- und Fernverkehrsstrecken Aachen–Düsseldorf – sowie diverse Buslinien gewährleistet. Auch im Individualverkehr ist die Stadt über mehrere Bundes- und Landesstraßen gut erreichbar.

Diverse Gewerbe- und Industrieparks prägen die wirtschaftliche Struktur der Stadt. Laut aktueller Presseberichterstattung bieten diese weitere Entwicklungspotenziale und stärken den Standort zusätzlich.

Strukturdaten:

Der Index Kaufkraft für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100): wird in Übach-Palenberg mit 88,1 ausgewiesen (93,4 Kreis Heinsberg), dh. dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 12 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Kennziffer für die Einzelhandelszentralität beträgt für Übach-Palenberg 101,2 (97,7 Kreis Heinsberg) d.h. es findet ein leichter Kaufkraftzufluss statt; es wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt. (Quelle: IHK Aachen, MB Research 2023)

Bevölkerungsstruktur:

Der Bevölkerungsstand im Stadtgebiet Übach-Palenberg beträgt ca. 24.000 Einwohner und setzt sich aus etwa 50 % weibliche und 13 % nicht-deutsche Bürger zusammen.

Die Altersgruppen gliedern sich in 17% unter 18-jährige, 62 % 18 bis 65-jährige und 22 % über 65-jährige Personen.

Gemäß Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für Übach-Palenberg wird mit einem geringen Bevölkerungsrückgang bis 2050 von ca. 2 % gegenüber 2023 gerechnet, was etwa dem Landesdurchschnitt entspricht.

Hierbei wird insbesondere mit einem deutlichen Anstieg bei den älteren Bürgern über 65 Jahren gerechnet, während die Prognose der Bevölkerungsentwicklung der Kinder und Erwerbstätigen bis 65 Jahren insgesamt rückläufig dargestellt wird.

(Quelle: IT NRW Landesdatenbank, Stand 23.05.2024)

Mikrolage:

Das Bewertungsgrundstück ist als Reihengrundstück in zentraler, ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe zum Pfarrzentrum sowie der katholischen Kirche St. Dionysius und dem historischen Ortskern von

Übach gelegen. Die nähere Umgebung ist durch eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung geprägt, ergänzt durch kleinere Dienstleistungs- und Einzelhandelsangebote sowie kirchliche Einrichtungen.

Die Straße „Kirchplatz“ ist im Bereich der Bewertungsgrundstücke als asphaltierte, zweispurige Straße mit beidseitigen gepflasterten Parkflächen, Gehwegen, Bushaltestellen und Grünanpflanzungen ausgeführt. Sie weist ein mäßiges Verkehrsaufkommen auf und ist mit Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet.

In der näheren Umgebung zum Bewertungsobjekt herrscht eine zwei- bis viergeschossige, halboffene Wohnbebauung aus unterschiedlichen Baujahren vor.

In weiterer Umgebung befinden sich weitere Geschosswohnungsbauten sowie Gastronomie, Gewerbe-, und Geschäftsbebauungen.

Entfernungen:

Kindergärten:	ca. 400 m - 600 m
Grundschule:	ca. 200 m
Weiterführende Schulen:	ca. 1 km (Realschule, Gesamtschule, Gymnasium)
Sportanlagen:	ca. 750 m
Hallen- / Freibad:	ca. 700m
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 1,3 km (Discounter)
Übach-Palenberg, (Zentrum):	ca. 400 m
Geilenkirchen:	ca. 8 km
Herzogenrath:	ca. 5 km
Baesweiler:	ca. 7 km
Alsdorf:	ca. 6 km
Kerkrade (NL):	ca. 9 km
Heerlen (NL):	ca. 14 km
Kreisstadt Heinsberg:	ca. 19 km
Eschweiler:	ca. 19 km
Aachen:	ca. 20 km
Erkelenz:	ca. 30 km
Landeshauptstadt Düsseldorf:	ca. 80 km

Verkehrsverbindungen: ÖPNV:

Bus: ca. 10 m Bushaltestelle bzw.
ca. 2 km Busbahnhof
(Verbindungen in die umliegenden
Städte und Ortschaften)

Bahnhof: ca. 2 km (Hbf., Verbindungen Aachen-
Mönchengladbach / Düsseldorf)

Flughafen: ca. 85 km (Düsseldorf)
ca. 25 km (Maastricht)

Individualverkehr: Anschluss an das regionale Verkehrsnetz:
Landstraßen: L 364 / L 225 in 1 km
Bundesstraßen: B 221 / B 57 / in 1-3 km
(Richtung Kleve-Aachen/Jülich/
Mönchengladbach)
Autobahn: A 46 in 15 km
(Sittard/Düsseldorf)
A 44 in 10 km
(Aachen/Düsseldorf)
A 4 in 16 km (Aachen-Köln)

Immissionen: Es waren weder während des Besichtigungstermins
Beeinträchtigungen durch Immissionen (Verkehrslärm, etc.)
feststellbar, noch sind in der Lärmkarte des Ministeriums für
Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz
des Landes Nordrhein-Westfalen nachteilige Lärmpegel ausgewiesen.

Gewerbelage: nicht gegeben

Geschäftslage: nicht gegeben

Wohnlage: im Wesentlichen zentrumsnahe Wohnlage in dichter Mischgebietslage
.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	Reihengrundstück
Zuschnitte:	unregelmäßig, tlw. kleinteilig
Grundstücksabmessungen:	Gemarkung Übach Palenberg, Flur 16 - Flurstück 938 (Splittergrundstück) Breite ca. 0,2 m, Tiefe ca. 9,7 m - Flurstück 1503 Breite ca. 12 m, Tiefe 13 m bzw. ca. 17 m - Flurstück 1502 (Splittergrundstück) Breite ca. 0 bis 0,2 m, Tiefe ca. 3 m - Flurstück 1505 (Splittergrundstück) Breite ca. 0 bis 0,45 m, Tiefe ca. 12 m
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Hausanschlüsse existieren im Bereich des Flurstücks 1503: öffentlicher Kanalanschluss, Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation
Versickerung:	Eine genehmigte Versickerungsanlage für die Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht vorhanden. Die Regenentwässerung wird demnach beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Topographie:	Die Bewertungsgrundstücke sind in einer hängigen Lage mit Höhenanstieg nach Süd-Westen und Süd-Osten gelegen. Die Geländeoberfläche beträgt i.M. ca. 115 m ü. NHN.
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei ca. 92 m über NHN und somit im Mittel rd. 22 m unter der Grundstücksgelände, womit der Flurabstand als deutlich zu bezeichnen ist.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

2.2.2 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte durch die schädlichen Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Mit Schreiben der zuständigen Fachdienststelle des Kreises Heinsberg (Amt für Umwelt und Verkehrsplanung), teilt diese mit, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erkenntnisse über Altlastverdachtsflächen vorliegen würden.

Das Grundstück wurde im Rahmen der vorliegenden Wertermittlung hierüberhinaus nicht weiter nach evtl. vorhandenen oder potentiell auftretenden Gefährdungen durch Altlasten als Folge von vorausgegangenen Nutzungen bzw. der derzeitigen Nutzung untersucht. Für die Bewertung wird zum Stichtag ein altlastenfreies Grundstück unterstellt.

2.2.3 Bergbau

Die Bezirksregierung Arnsberg (Bergbau und Energie) teilt mit, dass das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Übach Trennstück“ liegen würde.

Sie erläutert weiter, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks bis in die 1950er Jahre Steinkohle abgebaut worden sei. Der Abbau sei dem senkungsauslösenden Bergbau zuzuordnen. Die Einwirkungen in Form von Setzungen und Senkungen seien abgeklungen. Allerdings kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

Das Grundstück liegt weiterhin im Bereich der Grundwasserabsenkung für die rheinischen Braunkohlentagebaue.

Hier sei nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. In diesen Bereichen seien Bodenbewegungen (Setzungen, Senkungen, Hebungen) möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen könnten.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Hinsichtlich der Grundwasserabsenkung teilt die RWE Power AG als Eigentümerin des Braunkohlentagebaus mit, dass nach den derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Objekt erkennbar sei und somit keine Umstände vorliegen, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Die Carolus Magnus GmbH teilt für die Steinkohlenbergwerkseigentümerin mit, dass sie aufgrund der im Jahre 1962 erfolgten Stilllegung des Untertagebetriebes der ehemaligen Gewerkschaft Carolus Magnus / Übach Palenberg den Einbau besonderer Sicherungsmaßnahmen gegen evtl. künftig auftretende Bergschäden nicht mehr für erforderlich hält.

Aufgrund des langen Zeitraums der Stilllegung könnten heute neu auftretende Erdbewegungen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug als beglaubigte Abschrift vom 24.09.2024 vor.

Bei den folgenden Betrachtungen wird davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

Bestandsverzeichnis

lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 460 B,
Nutzungsrecht an dem Grundstück Übach-Palenberg Flur 16 Nr. 1504, eingetragen in Übach-Palenberg Blatt 3702 Abt. II Nr. 3

Abteilung II des Grundbuchs

lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1,2,3,4 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,
Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Geilenkirchen, Abt. 70 K 14 / 24), eingetragen am 24.09.2024.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

Abteilung III des Grundbuchs

Schuldverhältnisse, die in der Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Sie sind im Allgemeinen nicht wertbeeinflussend, sondern preisbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

2.3.1.2 Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Wertbeeinflussende Grenzgemeinsamkeiten sind nicht ersichtlich.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Vertragliche Rechte wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge bestehen laut Eigentümergegenstand nicht.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Die zuständige Fachbehörde der Stadt Übach - Palenberg teilt mit, dass für das Objekt Kirchplatz 12 in Übach-Palenberg keine Wohnungsbindung besteht.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

Nachbarrechtliche Beschränkungen des Grundeigentums nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sind gesetzliche (privatrechtliche) Eigentumsbeschränkungen, die im Grundbuch nicht eintragungsfähig und somit aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind. Diese liegen wie folgt vor:

2.3.2.1 Überbauten

Die Rechtsverhältnisse des Grenzüberbaus eines Gebäudes auf ein angrenzendes Grundstück (Überbau) sind durch die §§ 912 BGB ff. geregelt:

Hat der Eigentümer eines Grundstücks bei der Errichtung eines Gebäudes über die Grenze hinaus gebaut, ohne dass ihm Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zur Last fällt, so hat der Nachbar den Überbau zu dulden.

Der Nachbar ist durch eine jährlich vorschüssige Geldrente zu entschädigen, für dessen Höhe der Zeitpunkt der Grenzüberschreitung maßgeblich ist. Gemäß § 915 BGB kann jedoch der Rentenberechtigte jederzeit verlangen, dass ihm der Rentenverpflichtete die überbaute Fläche zu dem Wert abkauft, den der überbaute Grundstücksteil zur Zeit der Grenzüberschreitung hatte. Der Anspruch auf die Überbaurente verjährt nicht.

Im Bewertungsfall liegen begünstigenden sowie belastende Überbauten wie folgt vor:



Luftbild, Quelle [www. tim-online.de](http://www.tim-online.de)

2.3.2.1.1 begünstigende Überbauten (zu Gunsten Flurstück 1503)

Die Bebauung des Bewertungsgrundstücks erstreckt sich mit einer Abstellnutzung (Schuppen LP Nr. 2) auf das Nachbargrundstück, Flurstück 1504.

Es handelt sich hierbei um einen rechtmäßigen Überbau, der im Zuge der Grundstücksteilung im Jahr 1983 entstanden ist.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist die Nutzung dieser Überbauung weiterhin durch ein Nutzungsrecht im Jahr 1985 grundbuchlich (vgl. Pkt. 2.3.1.1) gesichert worden.

Insofern findet dieses Nutzungsrecht - vorbehaltlich einer rechtlichen Prüfung - vorrangig Berücksichtigung.

Zur Vermeidung einer Doppelberücksichtigung bleibt der Überbau bei der Bewertung unberücksichtigt.

Darüber hinaus wurde im Jahr 2017 an der straßenseitigen Fassade eine Wärmedämmung in einer Stärke von ca. 15 cm angebracht, die über die Grundstücksgrenze hinaus in den öffentlichen Verkehrsraum ragt. Damit ist ein begünstigter Überbau von etwa 1,7 m² entstanden. Es wird unterstellt, dass hierfür – gemäß einem Hinweis in der Baugenehmigung – eine Nutzungsvereinbarung mit der Stadt Übach-Palenberg getroffen worden ist. Zudem wird angenommen, dass diesbezüglich keine offenen Gebühren bestehen bzw. keine laufenden Zahlungen (z. Bsp. Renten) mehr zu leisten sind.

Dies Überbauung wird nicht als wertrelevant eingestuft.

2.3.2.1.1 belastende Überbauten auf Flurstück 1505

Im Bewertungsfall liegt eine geduldete Überbauung auf das zu bewertende Splittergrundstück, Flurstück 1505 vor, die im Rahmen einer Grundstücksteilung im Jahr 1983 entstanden ist.

Das Flurstück ist vollständig durch ein Nachbarwohnhaus und dem vorbeschriebenen Schuppen (LP. Nr. 2) überbaut worden. Die baulichen Anlagen werden als wesentliche Bestandteile des Flurstücks 1504 angenommen.

Aufgrund der geringen überbauten Fläche von 3 m² und einer Geldrente, die sich auf den Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus im Jahr 1983 bezieht, ist der Werteinfluss gering und geht in der Rundungstoleranz unter.

Aus Gründen der Verhältnismäßigkeit wird an dieser Stelle auf eine gesonderte Wertermittlung verzichtet, wenngleich eine Berechnung auftragsgemäß im Rahmen der Einzelverkehrswertermittlung (vgl. Pkt. 8) darzustellen ist.

2.3.2.1.1 Eigengrenzüberbauten

Es liegt eine Überbauung des Wohnhauses von Flurstück 1503 auf die zu bewertenden Splittergrundstücke Flurstücke 938 und 1502 vor.

Die Flurstücke befinden sich am Wertermittlungsstichtag im Besitz derselben Person und bilden eine wirtschaftliche Einheit. Es handelt sich somit um Eigengrenzüberbauten, die bei einer Veräußerung der wirtschaftlichen Einheit ohne Werteinfluss ist.

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Übach-Palenberg bestehen für den bewertenden Grundbesitz keine Eintragungen als denkmalgeschützte Bereiche.

2.3.3.2 Baulasten

Die Bauaufsicht des Kreises Heinsberg hat bescheinigt, dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.

Begünstigten Baulasten sind gem. telefonischer Auskunft nicht vorhanden.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Definition Entwicklungszustand

Unter Entwicklungszustand versteht man allgemein die wertmäßige Entwicklungsstufe des Grund und Bodens unter Berücksichtigung planungsrechtlicher und tatsächlicher Wertkriterien. In der Regel hängt der Wert eines Grundstücks direkt von dem objektiven Nutzen ab, den es für den jeweiligen Nutzungsberechtigten erbringt. So reicht diese Wertskala gemäß ImmoWertV § 3 von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen über Bauerwartungs- und Rohbauland bis zu baureifem Land, welches direkt und unverzüglich der jeweils planungsrechtlich zulässigen Bebauung zugeführt werden kann. Flächen, die keinem dieser Entwicklungszustände zuzuordnen sind, werden als Sonstige Flächen eingestuft.

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg aus dem Jahr 1989, mit 2. Änderung ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „Kerngebiet“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß planungsrechtlicher Auskunft der Stadt Übach-Palenberg ist das Bewertungsgrundstück im planungsrechtlichen Innenbereich gelegen und nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen.

Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Die nähere Umgebung entspricht laut Auskunft der Fachbehörde einem faktischen Kerngebiet (MK) i.S.d. BauNVO.

Definitive Ausprägungen für Art und Maß einer möglicherweise noch zulässigen Bebauung können nicht im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens geklärt werden, sondern sind in einer Bauvoranfrage näher zu bestimmen.

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück befindet sich nicht in einem Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiet.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Kartenwerk (www.tim-online.de) liegt das Objekt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Überschwemmgebiet / Hochwassergefahr

Die Bewertungsfläche befindet sich nicht im Bereich eines Überschwemmgebietes; es besteht keine Hochwassergefahr.

2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung

Nicht betroffen

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Die Bauakte des zu bewertenden Objektes konnte bei der Kreisverwaltung Heinsberg eingesehen werden.

Die historische Entstehung der Bebauung ist nicht dokumentiert bzw. eine Altakte war nicht vorhanden.

Es sind folgende, wesentliche Baumaßnahmen und Unterlagen aktenkundig:

07.07.1983: Grundstücksteilung

06.06.2016: Baugenehmigung für die Erneuerung des Dachstuhls und des Daches sowie Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems an der Fassade (Flurstücke 938, 1502 und 1503)

27.07.2016: Nachweis nach EnEV 2016

27.06.2016: Statische Berechnung

05.12.2017: Baubeginnsanzeige zum 11.12.2017

07.11.2022: Schriftverkehr über die Fertigstellung seit Februar 2019 über die Dachstuhlerneuerung und des Wärmedämmverbundsystems.

Gemäß Baugenehmigung ist eine Vereinbarung zur Nutzung der städtischen Fläche für die Wärmedämmung (Überbauung des Fassadensystems auf die öffentliche Verkehrsfläche) erforderlich. Es wird unterstellt, dass diese Regelung getroffen ist.

Es wird weiter angenommen, dass die Baumaßnahme trotz einer fehlenden Fertigstellungsabnahme aufgrund der Fertigstellungsanzeige als abgenommen gilt.

Lt. Auskunft der Bauaufsicht waren Abnahmetermine pandemiebedingt nicht zwingend durchzuführen und wurden entsprechend dieser Vorgehensweise gehandhabt.

Die Ausführung weicht in folgenden wesentlichen Punkten von den Genehmigungsplanungen ab:

- Zwei straßenseitig geplante Dachgauben waren nicht ausgeführt.
- Die Fensteröffnungen waren teilweise verändert.
- Die rechtsseitigen Räumlichkeiten des Wohnhauses, die an das Nachbargebäude HsNr. 13 angrenzen wurden überwiegend bis unters Dach (bis auf einen Teilbereich im Ober- bzw. Dachgeschoss) vollständig entkernt. Sie befinden sich im Rohbauzustand, wobei die Betonsohle bereits erneuert und nichttragende Innenwände (mit Fertigstellungsbedarf) eingezogen sind. Das rückseitige, tragende Giebelmauerwerk an der Grundstücksgrenze wurde vollständig erneuert. Hierbei wurde eine Fensteröffnung zum Schuppen auf dem Nachbargrundstück erstellt, die mangels öffentlich-rechtlicher Sicherung (Baulast) sowie privatrechtlicher Regelung unzulässig ist. Nicht ausgetauscht wurden die Deckenbalken unter dem Wohnbereich (OG) sowie der Dachstuhl in hinteren Bereich. Diese Konstruktionen wurden teilweise provisorisch abgestützt.

Es besteht formeller Nachgenehmigungsbedarf auf Grundlage des heutigen Baurechts. Dabei wird die Erstellung der Bauvorlagen (Genehmigungszeichnungen, Statik, Wärmeschutz- und Schallschutznachweis, etc.) notwendig. Hierüberhinaus ist mit weiterem Ertüchtigungsbedarf der bestehenden Bauteile (hinsichtlich Standsicherheit, Brandschutz, Schallschutz, Wärmeschutz etc.) zu rechnen.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

Die Beurteilung für weitere Bebauungen sowie andere Rechtsfragen sind nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

2.3.3.9 Abgabenrechtlicher Zustand

Die Stadt Übach-Palenberg hat schriftlich mitgeteilt, dass für die Bewertungsgrundstücke keine Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuches (BauGB) und auch z. Z. keine Straßenbaubeiträge § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) anfallen würden.

Ein Kanalanschluss besteht. Es wird mangels Auskunft angenommen, dass diesbezüglich ebenso keine Beiträge anfallen können.

Das Grundstück wird zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungs-, anlieger- und kanalanschlussbeitragsfrei unterstellt.

3 Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen

3.1 Allgemeines

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung gibt die wesentlichen wertbestimmenden Gebäudemerkmale wieder.

Grundlage der Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Ableitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden lediglich die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten.

Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt. Weiterhin wurden keine Dachflächen begangen.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf vorliegende Unterlagen und Hinweise des Ortstermins bzw. Aufnahmen auf Grundlage der baujahresüblichen Ausführung.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischen Ausstattungen / Installationen (z.B. Heizungs-, Elektro-, Lüftungs- und Klimaanlage) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Es sei darauf verwiesen, dass die vorliegende Wertermittlung kein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten darstellt. Die technische Beschaffenheit und der bauliche Zustand sind gegebenenfalls durch einen Sondersachverständigen zu prüfen.

Die Beurteilung des Bauzustandes erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich erst bei Durchführung von Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen und den damit verbundenen Eingriffen in die Bausubstanz weitere unvermutete Schadensursachen zeigen können.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes, des Schall- und Wärmeschutzes oder des Brandschutzes vorgenommen.

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefelmessungen durchgeführt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich der Bodenart, der Tragfähigkeit des Grundes und Bodens und des Grundwasserflurabstands vorgenommen.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Abwasserleitungen ist nicht erfolgt.

Die Beschaffenheit von Baumaterialien (z.B. hinsichtlich der Zuschlagstoffe bei Kalksandsteinmauerwerk) wurde nicht untersucht. Ebenfalls wurden keine weitergehenden Untersuchungen bezüglich eines Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie etwa Asbest, Formaldehyd oder Tonerdeschmelzzement) oder der Boden nach eventuell vorhandenen Verunreinigungen (Altlasten) untersucht.

Geräuschmessungen, etwa aus Flur-, Bahn- oder Kfz-Verkehr, wurden nicht durchgeführt.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang eines Verkehrswertgutachtens deutlich sprengen.

Es wurden keine Untersuchungen auf eventuelle Kampfmittelbelastungen durchgeführt. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden, soweit nachfolgend nichts Gegenteiliges angegeben ist, keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Es werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse mit ausreichender Tragfähigkeit und ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

3.2 Gebäudekonzeption

Art und Nutzung
des Gebäudes:

gereihtes, teilunterkellertes Einfamilienwohnhaus (Stadthaus)
mit Satteldächern, zweigeschossig mit nicht ausgebautem
Dachgeschoss

Baujahr und Entstehung:

Ende des 19. Jahrhunderts (Schätzung)

Modernisierungen /
Erweiterungen:

2010 Einbau der Heizungsanlage (Gastherme)
2017 tlw. Dacherneuerung (Dachstuhl und Dacheindeckung)
straßenseitige Fassadenerneuerung (Wärmedämm-
Verbundsystem)
2010 –
2015: teilweise Fenstererneuerung

2014: Erneuerung von Wand- und Bodenfliesen im Bad
sowie Erneuerung des Ausbaus in der Küche,
vereinzelte Erneuerung von Innentüren (Schlafen)

unbekannter Zeitpunkt:
vereinzelte Modernisierung der von Bodenbelägen

Energetik /
Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.
Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten
verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei
bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau
oder Sanierung zu beachten sind.
Da der Erwerb einer Immobilie aus der Zwangsversteigerung
keinem Kauf gleichkommt, ist ein Energieausweis nicht
zwingend notwendig.

Barrierefreiheit:

Das Gebäude ebenso wie die baulichen Außenanlagen sind
nicht barrierefrei i.S. der DIN 18040 einzustufen.

Aufteilung des Wohnhauses:

Nachfolgend ist die Gebäudeaufteilung gemäß der Örtlichkeit in den Grundzügen wiedergegeben:

Kellergeschoss:	Treppe zum Erdgeschoss, 1 Gewölbekellerraum,
Erdgeschoss:	straßenseitiger Hauszugang, Flur / Durchgang zum Hinterhof und Zugang zu den rechtsseitigen im Rohbau befindlichen Räumen sowie den linksseitigen Wohnräumen mit Diele und Treppe zum Erd- und Obergeschoss, straßenseitigem Schlafzimmer, hofseitiger Küche und Bad
Obergeschoss:	Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, 3 Zimmer
Dachgeschoss:	Speicher mit Gasheizungsanlage, Zugang über Deckenöffnung (keine Treppe vorhanden)

Aufstellung der Wohnflächen (gem. WoFIV) sh. Anlage:

Erdgeschoss:	118,3 m ² hiervon 65 m ² im Rohbau / Durchgang
Obergeschoss:	66,2 m ²
Wohnfläche gesamt	rd. 184,5 m ²

Aufstellung der Zubehörflächen (gem. WoFIV) sh. Anlage:

Kellergeschoss:	8,6 m ²
Schuppen / Stall:	19,2 m ²

Aufstellung der Bruttogrundflächen (gem. DIN 277, 2005) sh. Anlage:

Wohnhaus: (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:	17,0 m ²
Erdgeschoss:	148,8 m ² (davon 79 m ² im Rohbauzustand)
Obergeschoss:	94,6 m ²
Dachgeschoss:	92,9 m ²
gesamt	rd. 353,3 m ²

Abstell: (Lageplan Nr. 3):

rd. 1,4 m²

Sonstige auf Nachbargrundstück: (Lageplan Nr. 2):

Schuppen / Abstell:	rd. 22,6 m ²
---------------------	-------------------------



Die Flächenermittlungen sind auf der Grundlage der Wohnflächenverordnung (WoFIV) und der DIN 277 (2005) sowie des Aufmaßes und der Geodaten des Katasteramtes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit erfolgt.

Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

3.3 Baubeschreibung

3.3.1 Wohnhaus (Lageplan Nr. 1):

Das Gebäude befindet sich teilweise (rechtsseitig) in einem bis auf den Rohbau zurückgebauten Zustand mit Restfertigstellungsbedarf.

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: unbekannt, vermutlich Ziegelstein (baujahrestypisch)

Sohle: Magerbeton

Kelleraußenwände: Ziegelstein

Kellerdecke: Ziegelsteingewölbe

Kellertreppe: einfach viertelgewendelte Ziegelsteintreppe

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände /
Gebäudetrennwände: Massivmauerwerk (soweit ersichtlich)

Fassade: straßenseitig als Wärmedämmverbundsystem,
hofseitig als monolithisches Ziegelsteinmauerwerk,
geschlämmt

Innenwände: Massivmauerwerk, tlw. Fachwerkkonstruktion mit Ziegelgefache

Geschossdecken: Holzbalkendecken

Treppen:	EG-OG: zweifach viertelgewendelter Holztreppe mit Mit geschlossenem Holzgeländer OG-DG: -
Dachkonstruktion:	Satteldächer in Holzkonstruktion (Dachraum nicht zugänglich)
Dacheindeckung:	tlw. glasierte Tonziegel, tlw. Betondachstein
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung
Schornsteine:	Luft Abgas Schornstein, sonst unbekannt
Eingangstüren:	Haustüre aus Kunststoff mit Lichtausschnitt in Zweifachverglasung
Nebentüren:	einfache Holzschalungstüren
Fenster- / Fenstertüren:	Kunststofffenster mit Zweifachverglasung und innenliegenden Sprossen (überwiegend BJ ca. 1980er Jahre, tlw. 2010er Jahre), vereinzelt Kunststoffrollläden mit E-Antrieb, vereinzelt Holzfenster mit Einfachverglasung
Fußbodenaufbauten:	unbekannt
Bodenbeläge Nassräume:	Fliesen
Sonstige Bodenbeläge:	KG: Rohboden EG / OG: Fliesen, Laminat, DG: Holzwerkstofftafeln
Innenwandgestaltung Nassräume:	teilhohe Wandfliesenbeläge, darüber Putz mit Anstrich
Innenwandgestaltung:	KG: Rohmauerwerk EG / OG: überwiegend Tapetenbekleidung, Anstrich
Deckengestaltung:	KG: Mauerwerksgewölbe EG / OG: überwiegend Tapetenbekleidung, tlw. als Holz- bzw. Dekorbeläge

Fensterbänke: Innen: überwiegend Naturstein (Jura)
 Außen: tlw. Aluminiumfensterbänke,
 tlw. als Mauerwerksrollschichten

Technische Ausstattung:

Wasserinstallation: Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz

Haustechnik: erdverlegter Gashausesanschluss bis in Kellerraum,
 Gasheizungsanlage, Hersteller Buderus,
 Fabrikat Logamax plus GB 152,
 BJ ca. 2010 (lt. Eigentümerangaben),
 dezentrale Warmwasserbereitung über Durchlauferhitzer und
 Untertischgeräte (Strom),
 Flachheizkörper als Wärmeträger

Elektroinstallation: erdverlegter Hausanschluss,
 Zähleranlage mit Kippschalter (ca. 1980er Jahre),
 Steckdosen und Schalter in einfacher Anzahl und Ausstattung
 in Unterputzausführung, tlw. in baujahrestypischer
 Aufputzausführung
 Decken- und Wandbrennstellen,
 Antennenempfang über Satellitenanschluss,
 Klingel, Außenbeleuchtung

Abwasseranlage: Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche
 Kanalisation (tlw. wird die Regenentwässerungsführung über
 das Nachbargrundstück geführt)

Sanitäre Einrichtung: Küche: Spülenanschluss

 Bad (EG): Stand WC mit Unterputzspülkasten,
 Waschtisch auf Unterschrank,
 Stahlbadewanne

Besondere Bauteile:

- eingeschossiger, massiver Anbau mit Abstellnutzung /
 ehem. WC, (LP Nr. 3), nicht wertrelevant
- offener Kaminofen aus Ziegelsteinmauerwerk,
 nicht wertrelevant

Lichte Raumhöhen: KG: ca. 1,90 m
 EG: ca. 2,60 m - 2,70 m
 Rohbau: Deckenhöhe ca. 3,25 m
 Traufhöhe ca. 4 m, Firsthöhe ca. 5,70 m
 OG: ca. 2,50m – 2,60 m
 DG: unbekannt

3.3.2 Schuppen / ehem. Stall (Lageplan Nr. 2):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Gründung, Fundamente:	unbekannt, vermutlich in Ziegelmauerwerk
Außenwände / Gebäudetrennwände:	Massivmauerwerk (soweit ersichtlich)
Fassade:	monolithisches Ziegelsteinmauerwerk, geschlämmt
Innenwände:	Massivmauerwerk, tlw. Fachwerkkonstruktion mit Ziegelgefache
Sohle:	unbekannt
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion
Dacheindeckung:	Betondachsteineindeckung
Rinnen / Fallrohre:	in Zinkausführung
Tore / Türen:	-
Fenster:	-
Fußbodenaufbau / Bodenbelag:	Betonsteinplatten
Innenwandgestaltung:	Rohmauerwerk / Holzbekleidung
Dachbekleidung:	-

Technische Ausstattung:

Sanitäre Einrichtung:	-
Elektroinstallation:	einfache Aufputzinstallation, Deckenbrennstelle, Aufputzsteckdosen
<u>Lichte Raumhöhe:</u>	Traufhöhe ca. 3,60 m, Firsthöhe: ca. 5 m

3.4 Außenanlagen

Es wurden folgende wertrelevante Außenanlagen zum Stichtag vorgefunden:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse für Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser

3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau

Baumängel und Bauschäden können grundsätzlich nur insoweit aufgenommen werden, wie sie ohne zerstörende Untersuchungen, d.h. offensichtlich, erkennbar sind.

Der überschlägliche Aufwand für die Behebung von Baumängeln und Bauschäden sowie der Umfang des Reparaturstaus bzw. Instandsetzungsbedarfs wird in den nachfolgenden Berechnungen nur in der Höhe angesetzt, wie die Mehrzahl möglicher Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr diese beurteilen würde, da letztlich nicht die Kostenhöhe für die Beseitigung als Investitionsaufwand entscheidend ist, sondern eine Abschlagshöhe unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt wird.

Sofern eine Behebung nicht oder nur mit unverhältnismäßigem Aufwand erreicht werden kann, wird eine entsprechende Wertminderung unter Schätzung der Marktlage angesetzt.

In seltenen Fällen, in denen die Nutzungsmöglichkeit erheblich eingeschränkt oder unmöglich ist, wird ein Abschlag für die Behebung dieser indisponiblen Baumängel und Bauschäden oder für Restfertigstellungsbedarf angebracht, der sich an die überschlägig geschätzten Kosten orientiert, sofern dies marktgerecht ist.

Hierbei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen.

Unterlassene Instandhaltungen, Baumängel und Bauschäden sind in der Regel als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Eine Verkürzung der Restnutzungsdauer ist nur in erheblichen Fällen und unter Berücksichtigung der Modellkonformität angebracht.

Die während der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbaren Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf werden hier nachfolgend nur stichpunktartig aufgeführt und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Insgesamt besteht umfangreicher Restfertigstellungsbedarf, der sich wie folgt dargestellt:

- Ausbaubedarf des entkernten, im Rohbau befindlichen Gebäudeteils rechtsseitig des Flurs bzw. Durchgangs im Erdgeschoss.
- straßenseitige Fassadenverkleidung im Obergeschoss sowie umlaufender Fassadenverschluss an Traufen und Ortgängen sowie an Fensteranschlüssen (Fertigstellungsbedarf an Laibungsausführungen sowie fehlende äußere schlagregendichte Abdichtung).
- ungeeigneter Zugang zum Dachgeschoss – für die Wartung der Heizungsanlage ist die geringe Deckenöffnung zu Kontrollzwecken unzureichend, darüber hinaus fehlt eine geeignete Treppe als Zugang.

Es besteht Herstellungsbedarf wenigstens einer Bodeneinschubtreppe.

- Der Aufstellort der Heizungsanlage ist nicht frostsicher. Es besteht Herstellbedarf eines geeigneten Aufstellungsraumes
- Entsorgungsbedarf von Bauschutt im Bereich des Dachbodens
- Verschlussbedarf von Fensteröffnungen in grenzständigen Gebäudeabschlusswänden bzw. Regelungsbedarf durch öffentlich-rechtliche Sicherungen (Baulasten)

Hinweis: Mangels ausreichender Aktengrundlage und Auskünften ist nicht bekannt, ob und wie die oberste Geschossdecke gedämmt ist. Es wird unterstellt, dass im Rahmen der Dachstuhlerneuerung eine Dämmung vom Dachboden aus erfolgt ist.

Mängel u. Schäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturbedarf liegen wie folgt vor

- unfachgerechte Ausführung der Mauerwerksabschlüsse im Rahmen der Dachstuhlerneuerung/
abweichend von der vorliegenden Statik gemäß Bauakte fehlen Stahlbeton-Ringbalken sowohl in den oberen Drempel- wie auch in den Giebelbereichen.
- baujahrestypische Feuchtigkeiterscheinungen im Bereich des Kellers sowie des Durchgangs im Erdgeschoss
- schadhafter Deckenputz im Bad
- schadhafte Verglasung an Eingangstüre
- Schimmelbildung an Fensterdichtung im OG
- Kinderzimmer Nutzung (Kind I) ohne ausreichende Belichtung und Belüftung aufgrund einer einzelnen Fensteröffnung zum Durchgang - es wird unterstellt, dass das Zimmer anderweitig, als Hauswirtschaftsraum bzw. Hobbyraum, mit Anrechnung zur Wohnfläche, genutzt werden kann.
- Risssschäden an hofseitigen Fassaden
- Regenentwässerungsführung teilweise über das hintere Nachbargrundstück ohne rechtliche Sicherung
- unfachgerechte Dachrinnenausführung über Durchgang (Wandanschluss) und Elektro bzw. Antennenkabelverlegung in Rinne
- schadhafte Unterspannbahn im Bereich des unsanierten Dachteils

Außenanlagen:

- Pflege- und Unterhaltungsstau
- unzureichende Hofentwässerung (Flutgefahr bei Starkregen im Durchgangs- und Flurbereich), lt. Eigentümergegenüber
- Entsorgungsbedarf an Bauschuttresten

sowie insgesamt:

- Gebrauchsspuren und Abnutzungserscheinungen

3.6 Zubehör

Zubehör (§ 97 BGB) sind bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen.

Hierbei ist eine vorgefundene Einbauküche gemäß hiesiger allgemeiner Verkehrsanschauung nicht als Zubehör im Sinne des BGB einzustufen.

Verschiedenartige im Objekt vorgefundene Baumaterialien wie Dämmungen, Mauerwerk, Putz- bzw. Malerbedarf sind aufgrund ihrer geringen sowie teilweise angebrochenen Mengen im Marktgeschehen wertneutral einzustufen.

Weiteres wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten (Modernisierungen, Instandsetzungen, etc.) des Wertermittlungsobjekt ermittelt.

Durchgeführte Instandsetzungen, Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Aufgrund des entkernten Zustands des grenzständigen Gebäudeteils zum Nachbargebäude HsNr. 13 (rechter Gebäudeteil) würde ein verständiger Erwerber eine Fertigstellung sowie der hiermit verbundenen Nachlegalisierungsaufwendungen und eventuellem Ertüchtigungsaufwand kalkulieren wollen.

Insofern wird in dieser Bewertung von einer fiktiven Fertigstellung zum Stichtag ausgegangen, wobei der Restfertigstellungsaufwand unter Pkt. 6.2 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) in Abzug gebracht wird.

Gem. Anl. 2 zu § 4 Abs. 3 ImmoWertV beträgt die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90 % der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer.

Im Bewertungsfall wird hiervon abweichend 70% von 80 Jahren - aufgrund der teilweise noch verbliebene alten Bausubstanz im Bereich der Dacheindeckung – und somit eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren und ein Baujahr von 2005 angenommen.

Für den restlichen Gebäudeteil erfolgt eine Berücksichtigung der Modernisierungen durch Ermittlung der Modernisierungspunktzahl gem. Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV):

Wohnhaus LP Nr. 1 für den nicht kernsanierten Bereich		Modernisierungspunkte		Bemerkung
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte	unterstellte Modernisierungen gem. Eigentümergebrauch	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,75	Unterstellte Dämmung im Bereich der OG Decke	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,25		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,75		
Wärmedämmung der Außenwände	4	2		
Modernisierung von Bädern	2	0,25		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,25		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0		
Summe	20	9,25		
Summe gerundet	20	9		

Gemäß dieser Punktzahl wird ein Objekt mit einem mittleren Modernisierungsgrad in dem nicht entkernten Bereich festgestellt.

Die demnach im Bewertungsmodell anzusetzende rechnerische Restnutzungsdauer beträgt zum Stichtag gerundet 35 Jahre, daraus ergibt sich ein fiktives Baujahr von 1980.

Insgesamt resultiert hieraus ein gewichtetes Baujahr anhand der anteiligen kernsanierten Bruttogrundfläche von 79 m² mit:

$$79 \text{ m}^2 / 353 \text{ m}^2 * 2005 + 274 \text{ m}^2 / 353 \text{ m}^2 * 1980 = \text{rd. 1986}$$

Alter am Stichtag somit: 39 Jahre

Gewichtete Restnutzungsdauer somit: 41 Jahre

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt noch als gute, zentrumsnahe Lage einzustufen. Eine Geschäftslage ist nicht gegeben, während eine einfache Gewerbelage für nicht störendes Gewerbe bzw. Dienstleistungen gegeben ist.
Die öffentliche Verkehrsinfrastruktur, die Anbindung an das Straßennetz sowie die Lage zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sind insgesamt als gut einzustufen.
- Grundstück:** Das Grundstück ist kleinteilig und unregelmäßig geschnitten sowie in Hanglage gelegen. Die direkte Umgebungsbebauung wirkt aufgrund einer dichten, mehrgeschossigen Mischgebietsbebauung nachteilig während die Grundstücksausrichtung der straßenabgewandten Seite nach Süd-Westen positiv einzustufen ist.
- Gebäude:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein als Einfamilienhaus genutztes Stadthaus, das in einer, dem Ursprungsbaujahr entsprechenden, einfachen Architektur und Bauweise ausgeführt ist. Die Gebäudegrundrisse und Raumaufteilungen sind insgesamt nicht mehr zeitgemäß und zweckmäßig, sowie teilweise kleinteilig und nicht barrierefrei gestaltet. Nachteilig wirken teilweise dunkle, gefangene Räume und ungenügende Belichtungsmöglichkeiten, während die Raumhöhen durchschnittlich zu werten sind.
Die Anordnung der Heizungsanlage im nicht gedämmten Dachgeschoss ohne ausreichendem Geschosszugang ist als nicht fachgerecht einzustufen. Das Objekt ist teilweise modernisiert, wobei die vorgefundene Wohnungsausstattung insgesamt nicht mehr dem Zeitgeist entspricht.
Nachteilig wirkt insgesamt das Risiko das mit umfangreichem Restfertigstellungs- und des Legalisierungsaufwand verbunden ist.
- Außenanlage:** Die Außenanlagen sind einfach und baujahrestypisch gestaltet. Nachteilig wirkt eine ungenügend dimensionierter Hofentwässerung, die bei Starkregen eine Überflutungsgefahr birgt. Es besteht ein unterdurchschnittlicher Pflege- und Unterhaltungszustand sowie Entsorgungsbedarf. Aufgrund der grenzseitigen hohen Nachbarbebauung ist die der Belichtung der kleinen Hoffläche eingeschränkt.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung prinzipiell möglich, jedoch steht üblicherweise eine Eigennutzung im Vordergrund.
- Verwertbarkeit:** Aufgrund der Art und der Wohnungsgröße des Objekts besteht ein eingeschränkter Nutzerkreis. Jedoch werden Verwendungen auch für Mehrgenerationswohnen oder als Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung als gut möglich gesehen.
Insgesamt wird die Marktgängigkeit als leicht unterdurchschnittlich eingestuft.

5 Verkehrswertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert:

“ Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der besonderen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Immobilienwertermittlungsverordnung sieht grundsätzlich drei Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts eines Grundstücks vor:

- das Vergleichswertverfahren (§§ 24 ff. ImmoWertV),
- das Ertragswertverfahren (§§ 27ff. ImmoWertV)
- das Sachwertverfahren (§§ 35 ff. ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens ist abhängig von der Art des Bewertungsobjektes und richtet sich nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei bebauten Grundstücken scheidet das Vergleichswertverfahren zumeist aus, da im Allgemeinen keine Verkaufsfälle herangezogen werden können, bei denen die wesentlichen wertbestimmenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen und somit eine Vergleichbarkeit gegeben ist.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stellt das Sachwertverfahren für Objekte der vorliegenden Art die geeignete Bewertungsmethode dar, da Ein- und Zweifamilienhäuser im Allgemeinen zum Zweck der Eigennutzung erworben werden und nicht die Ertragswirtschaftung im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der objektbezogenen Marktsituation.

Das Ertragswertverfahren wird bei Objekten wie Mehrfamilienhäusern, Gewerbeobjekte oder gemischt genutzten Objekte angewandt bei denen der Renditegedanke Priorität besitzt.

Demnach ist das Ertragswertverfahren als wertbestimmendes Verfahren auszuschließen. Allerdings wird es als zusätzliches Bewertungsverfahren, als informatorische Ergänzung zum Sachwert, in den Bewertungsgang herangezogen.

Alle Verfahren gehen zunächst davon aus, dass übliche Verhältnisse ohne Berücksichtigung von markt- oder objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Grundlage der Wertbetrachtung sind und ergeben einen vorläufigen Verfahrenswert.

Im weiteren Bewertungsschritt werden dann für das wertbestimmende Verfahren die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) gem. § 7 ImmoWertV sowie die allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 ImmoWertV des zu bewertenden Grundstücks in den Bewertungsgang einbezogen.

Hieraus ergibt sich unter Berücksichtigung von Rundungsvorschriften der Verkehrswert.

5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV)

Nach der ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24, 25 ImmoWertV zu ermitteln.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Bodenrichtwert (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter, durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen und bezieht sich auf einen definierten Grundstückszustand eines unbebauten, fiktiven Grundstücks ohne Aufwuchs (Bodenrichtwertgrundstück).

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 (1) BauGB).

Sofern keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung steht, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung erforderlich.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Sofern sich in dem Gebiet, in dem sich das Wertermittlungsobjekt befindet, nicht genügend Vergleichspreise finden lassen, können diese aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden

Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Erschließungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundstücksgröße und -tiefe sowie der Bodenbeschaffenheit, bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Richtwerte mit vergleichbaren Lagemerkmalen wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 260,- € / m² zum Feststellungszeitraum 01.01.2025 ausgewiesen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Übach-Palenberg
Postleitzahl	52531
Gemarkungsname	Übach-Palenberg
Gemarkungsnummer	4553
Ortsteil	Übach
Bodenrichtwertnummer	28003
Bodenrichtwert	260 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Mischgebiet
Geschosszahl	I-III
Tiefe	35 m

Quelle: www.boris.nrw.de

Bei den Bodenrichtwerten handelt es sich um stichtagsbezogene Durchschnittswerte, so dass Abweichungen von wertrelevanten Faktoren gesondert zu berücksichtigen sind.

Vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, weicht das Bewertungsobjekt z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

Zum Stichtag war keine signifikante Marktentwicklung bei den Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu verzeichnen.

Zu- bzw. Abschläge zur Anpassung an die Wertverhältnisse werden daher nicht angesetzt.

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist in einer weitläufigen, unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes einerseits aufgrund der dichten, mehrgeschossigen Bebauungssituation und andererseits aufgrund der zentralen Lage und der Grundstücksausrichtung nach Süd-Westen insgesamt als durchschnittlich zu werten ist.

Es erfolgt insgesamt keine Anpassung gegenüber dem Richtwertgrundstück.

Grundstückstiefe / -größe

In Abweichung von der dem Richtwertgrundstück zu Grunde zulegende Tiefe von 35 m, ist die Tiefe der wesentlichen Bewertungsgrundstücke als Einheit mit ca. 17 m deutlich geringer und die Größe erheblich kleiner. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der

Bodenwert des Grundstücks mit kleiner werdender Grundstücksgröße und -tiefe abfällt (vgl. Kleiber, Abb. 28: Bodenwert in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße, Empfehlung)¹
Infolgedessen wird sachverständig ein Zuschlag aufgrund der Flächen- und Tiefenanpassung vorgenommen.

Mangels Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg werden Koeffizienten in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht der Städteregion Aachen für den ehemaligen Kreis Aachen von 1,15 zu Grunde gelegt.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Grundstücksausnutzung entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt der Grundstücke als wirtschaftliche Einheit ist unregelmäßig, so dass hierdurch die Bebaubarkeit beeinträchtigt wird.

Es wird sachverständig eine Anpassung in Höhe von - 10% angebracht.

Erschließungsbeitragssituation

Die Grundstückseinheit wird als erschließungs- und abgabenbeitragsfrei bescheinigt und entspricht dem Richtwertgrundstück.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen und Verhältnisse des Grundstücksmarktes ergibt sich der unbelastete Bodenwert zum Bewertungsstichtag wie folgt:

¹ Wolfgang Kleiber: Kleiber - Wertermittlerportal, Zugriff am 17.5.2025

> Teil IV 6.4.6 Grundstücksgröße, -tiefe und -zuschnitt > 6.4.6.3 Grundstücksgröße

5.3 Bodenwert

Gemarkung	Flur:	Flurstück:	Grundstücksgröße:
Übach-Palenberg	16	938	2 m ²
Übach-Palenberg	16	1503	179 m ²
Übach-Palenberg	16	1502	0 m ²
Übach-Palenberg	16	1505	3 m ²
notwendiges Bauland			184 m ²
Grundstücksgröße, notwendiges Bauland:		184 m ²	
Bodenrichtwert			260,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung		0%	0,00 €/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			260,00 €/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>			260,00 €/m ²
Wertanpassung für Lage		0%	0,00 €/m ²
Wertanpassung für Größe		15%	39,00 €/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung		0%	0,00 €/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt		-10%	-26,00 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :			273,00 €/m ²
Bodenwert , erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei			
	184 m ² *	273,00 €/m ² =	50.232 €
Bodenwert , erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet			50.200 €

5.4 Übersicht Gebäudedaten



Gebäudedaten	Wohnhaus Lageplan Nr. 1
Gebäudetyp:	Reihenmittelhaus, 2-geschossig teilunterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss,
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 3.12 zu 20 %, Typ 3.32 zu 65% Typ 3.22 zu 15%
Stichtag, Jahr	2025
Baujahr, ca.	1890
Tatsächliches Alter zum Stichtag	135 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV, Anlage 2 gewichtet nach Restfertigstellung, rd. somit: kalkulatorische Verjüngung: theoretisches Alter: theoretisches Baujahr	41 Jahre 96 Jahre 39 Jahre 1986
Wohnfläche (WF)	185 m²
Nutzfläche (NF)	
i.S. von Zubehörfächen	9 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	353 m²
Brutto-Rauminhalt (BRI)	
Anzahl der Wohnungen insg.	1
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-
Ausbauverhältnis: (m² BGF / m² Wohn- bzw. Nutzf.) (m² Wohn- bzw. Nutzf. / m² BGF)	1,91 0,52

5.5 Sachwertverfahren

5.5.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und wird in §§ 35-39 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert und durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen, einschließlich baulicher Außenanlagen und (soweit vorhanden) sonstiger Anlagen (z.Bsp. besonderer Betriebseinrichtungen) ermittelt.

Bei der Ermittlung des Sachwerts gilt es, den Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV bzw. die ImmoWertA.

5.5.2 vorläufiger Sachwert

Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
Reihenmittelhaus, Typ 3.12, 3.32, 3.22
- Baujahr (theoretisch): 1986 (nach Restfertigstellung)
- Bruttogrundfläche: 353 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17% Neben-
und Regiekosten: 665 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,84
- Korrekturfaktor: 1,05
wegen abweichendem
Gebäudestandard
(größere Gebäudehöhen /
Luft Raum über Rohbauräume)
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand I / 2025 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,872
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $353 \text{ m}^2 * 665 \text{ €/m}^2 * 1,05 * 1,872 * 1,0 = \text{rd. } 461.410, - \text{ €}$
- Alterswertminderung, linear
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Theoretisches Alter: 39 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd. 41 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $41 / 80 = 0,5125$
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $461.410, - \text{ €} * 0,5125 = 236.473, - \text{ €}$

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) rd. 236.500,- €

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Hofbefestigungen
- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse. Grundleitungen
- Außenbeleuchtungen

Zeitwert der Außenanlagen:

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend

Grundstücksmarktbericht 2025, pauschal 8 % von 236.500,- € somit **rd. 18.900,- €**

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

Der vorläufige Sachwert wird als Summe von Bauwert (Gebäudewerte und Außenanlagen) sowie Bodenwert ermittelt.

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	236.500,00 €	77,4%
Außenanlagen gem. Modellparameter		18.900,00 €	6,2%
Bodenwert		50.200,00 €	16,4%
Vorläufiger Sachwert		305.600,00 €	100,0%

5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung

Im Allgemeinen steigt die Abschlagsnotwendigkeit mit der Zunahme des vorläufigen Sachwertes, das heißt, je höher dieser ist, desto höher ist auch der prozentuale Abschlag bzw. je niedriger der vorläufige Sachwert, desto höher der prozentuale Zuschlag bezogen auf einen fiktiv mängelfreien vorläufigen Sachwert.

Deshalb ist eine marktgerechte Angleichung des ermittelten Sachwertes zur Verkehrswertableitung anzubringen.

Der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg hat für Reihenhäuser und Doppelhaushälften prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewiesen.

Demnach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 300.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,95 und bei einem vorläufigen Sachwert von 325.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,93 angegeben.

Hierbei handelt es sich um einen Durchschnittswert bei ordnungsgemäßer Instandhaltung ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Merkmale.

Es wurden bei den Auswertungen 182 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berechnungszeitraum 2024 mit folgenden Eigenschaften zu Grunde gelegt:

- Bodenwertniveau 95 - 320 €/qm, Mittel 207 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,28
- mittleres Baujahr 1972, Stabw. 28 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 39 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 119 m², Stabw. 27m²
- mittlere BGF 255 m², Stabw. 71 m²
- mittlere Grundstücksfläche 416 m², Stabw. 271 m

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt nicht wesentlich von den angegebenen Spannen ab. Jedoch aufgrund der zentralen Lage nahe des Übacher Zentrums ist gegenüber den kreisweiten Durchschnittswerten ein Zuschlag anzubringen.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren zum Wertermittlungstichtag wird ein Sachwertfaktor von 1,02 als angemessen erachtet.: $305.600,-\text{€} \cdot 1,02 = 311.712,-\text{€}$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	gerundet	311.700,- €
---	-----------------	--------------------

5.6 Ertragswertverfahren

5.6.1 Allgemeines

Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung wirtschaftlicher Merkmale. Der Ertragswert spiegelt die Rentierlichkeit eines Objektes aufgrund der erzielbaren Erträge wider. Er ergibt sich aus der Summe von Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Hinweise zur Ermittlung gibt die ImmoWertV (§§ 27-34).

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten.

Die ImmoWertV differenziert bei dem Ertragswertverfahren drei Varianten, die in unterschiedlichem Wertermittlungszusammenhang Verwendung finden, jedoch bei sachgerechter Anwendung zu dem identischen Ertragswert führen. Nachfolgend kommt aus den Gründen der Nachvollziehbarkeit und der Objektangemessenheit das allgemeine Ertragswertverfahren, (das sogenannte „zweigleisige Ertragswertverfahren“) zur Anwendung.

5.6.2 Mieten

Tatsächliche Erträge

Das Objekt ist leerstehend und wurde bis 2023 eigen genutzt.
Es bestehen keine Mieterträge.

Marktüblich erzielbare Erträge

Der marktüblich (nachhaltig) erzielbare Rohertrag wird entsprechend dem Grundstücksmarktbericht 2025 auf der Grundlage des zum Stichtag veröffentlichten Mietspiegels für nicht preisgebundene Wohnungen ermittelt.

Mangels eines eigenen Mietspiegels für die Stadt Übach-Palenberg wird der am Stichtag aktuelle Mietspiegel der Nachbarkommune Geilenkirchen für den Zeitraum 01.04.2022 bis 31.03.2024 zu Grunde gelegt, der am Stichtag noch Gültigkeit besitzt.

Demnach ist die marktüblich erzielbare Miete für das Wertermittlungsobjekt nach Beseitigung der Mängel und Schäden / Reparaturstau wie folgt einzustufen:

Baualtersklasse: 1981 - 1990

Zu Grunde gelegtes Baujahr: 1986 (fiktives Baujahr)

Wohnungsgröße: um 185 m²

Lage: gute Wohnlage lt. Definition Mietspiegel

Ausstattungsmerkmale: Standard

Mietpreisspanne: 4,90 – 6,20 € / m²

Einfamilienhauszuschlag: + 10%
(vgl. Modellbeschreibung lt. Grundstücksmarktbericht 2025)
Hierin ist üblicherweise die Nutzung des Kellers und
des Gartens abgegolten.

Unter Berücksichtigung der mietwertrelevanten Faktoren wie Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit wird eine monatliche Netto-Kaltmiete im unteren Segment von 5,40 €/m² € incl. Kellerabstellraum- und Hofnutzung nach Restfertigstellung und Beseitigung der Mängel und Schäden als marktüblich erzielbar festgestellt.

5.6.3 Jahresrohertrag

	Objekt	Wohn- / Nutzfläche (mietwertrelevant) in m² bzw. Anz. Stpl.	Erträge marktüblich erzielbar (im Mittel) in €/m²	Rohrertrag je Monat nettokalt	Anteil
A	Wohnhaus LP Nr. 1	185	5,40 €	999,00 €	100,0%
	Rohrertrag/Monat gesamt			999,00 €	100,0%
	Jahresrohertrag			11.988,00 €	

Hinweis: Diese Mietschätzungen ist nicht identisch sind mit der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn. Sie dient der modellkonformen Ertragswertermittlung.

5.6.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag

Die Bewirtschaftungskosten gem. § 32 ImmoWertV wie folgt ermittelt:

Bewirtschaftungskosten entsprechend dem Modellansatz der Anl. 3 ImmoWertV (II. BV) :						
Instandhaltungskosten für Wohnflächen	14,00 €/m²	*	185	m²	=	2.590,00 €
Verwaltungskosten für Wohnflächen	359,00 €/St	*	1	St	=	359,00 €
Mietausfallwagnis	11.988 €	*	2,00%		=	239,76 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:	26,60%	des Rohertrags				3.188,76 €
Jahresrohertrag						11.988,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten						-3.188,76 €
Jahresreinertrag						8.799,24 €

5.6.5 vorläufiger Ertragswert

Jahresreinertrag: 8.799,- €

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV):
Liegenschaftszinssätze (§ 21 ImmoWertV) sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt und werden auf Grundlage geeigneter Kaufpreise und den entsprechenden Reinerträgen von Gutachterausschüssen abgeleitet.

Die Liegenschaftszinssätze für Reihen- und Doppelhäuser werden durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg zum Stichtag mit 1,2 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,2 und einer Anzahl der Verkaufsfälle im Jahr 2024 von 149 sowie bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 121 +/- 27 m² und einer durchschnittlichen Miete von 6,50 +/- 0,7 €/m² und einer Restnutzungsdauer von 45 Jahren +/- 14 angegeben. Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.275 €/m² +/- 571 €/m².

Der heranzuziehende, objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist ein auf seine Eignung geprüfter und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasster Liegenschaftszinssatz.

Nach der Gewichtung der Risikofaktoren wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Restnutzungsdauer des Objekts, wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 1,3 % als marktgerecht erachtet.

Der Reinertrag ist um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts zu vermindern und mit dem Barwertfaktor zu kapitalisieren.

Bodenwertverzinsungsbetrag für die der Bebauung zuzurechnenden Bodenfläche (Bauland, eb-frei und abgabefrei):

$$1,3 \% \quad * \quad 50.200,- \text{ €} \quad = \quad - \quad 653,- \text{ €}$$

Reinertrag der baulichen Anlagen rd. 8.146,- €

Der Vervielfältiger (V) bzw. Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV beträgt 31,63 bei 41 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer (RND) und einem Zinssatz von 1,3 %:

$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + \frac{p}{100}$$

mit p = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer

Objekt	n: RND in Jahre	V Vervielfältiger	Gebäudeertrag	Prozentanteil	Ertragsanteil
A Wohnnutzung (LPNr. 1)	41	31,63	8.146,00 €	100,0%	257.658 €
				100,0%	
Gebäudeertragsanteil					257.658 €
zuzüglich dem rentierlichen Bodenwert					50.200 €
Vorläufiger Ertragswert					307.858 €

5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung ist im Ertragswertverfahren in ausreichendem Maße durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	gerundet	307.900,- €
--	-----------------	--------------------

6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	311.700,00 €
vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	307.900,00 €
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Sachwert / vorläufiger Ertragswert	1,01
Verhältnis vorläufiger Ertragswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	0,99

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, bebaut mit einem Einfamilienhaus, welches im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Sachwert gehandelt wird, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig zwecks Eigennutzung an Substanzaspekten ausrichten.

Ausgangswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 311.700.- €

6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (BOG, gem. ImmoWertV § 8 (3)) sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen.

Sie werden durch Zu- oder Abschläge bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, nach der Marktanpassung, durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

6.2.1 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis, Restfertigstellungsbedarf

Es liegen Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf, Modernisierungs- und Restfertigstellungsbedarf gem. Pkt. 3.5 vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind.

Abschlag für Restfertigstellungsbedarf

einschl. Regie- und Nebenkosten sowie Nachlegalisierungsaufwand,

geschätzt rd. - 160.000,- €

Abschlag aufgrund von Baumängel, Bauschäden, Instandsetzungsbedarf

Gebäude und Außenanlagen

geschätzt rd. - 26.000,- €

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Kosten können von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Der Betrag stellt einen Minderungsbetrag der unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz geschätzt ist.

Der Einfluss auf den Verkehrswert wird geschätzt mit rd. - 186.000,- €

6.2.2 Berücksichtigung abweichender Außenanlagen

Da der modellkonforme Ansatz für die Außenanlagen (vgl. Pkt. 5.5.3) deutlich höher ist, als der Zeitwert der tatsächlichen Herstellungskosten, sind diese gesondert nach der Marktanpassung durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Dieser ergibt sich aus der Differenz des tatsächlichen Zeitwerts, der mit rd. 8.000,- € geschätzt wird und des bereits berücksichtigten Modellansatzes der Außenanlagen mit rd. 18.900,- € unter Berücksichtigung einer Marktanpassung, die hier entsprechend Pkt. 5.5.5 mit 1,02 angesetzt wird.

Abschlag sachverständig geschätzt rd. - 10.900,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 196.900,- €

6.2.5 Verfahrenswert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	311.700,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-196.900,00 €
	114.800,00 €
Verkehrswert, unbelastet	gerundet 115.000,00 €

6.3 Verkehrswert, unbelastet

**Der unbelastete Verkehrswert für die mit einem Reihennittelhaus
bebauten Grundstücke,
Kirchplatz 12 in 52531 Übach-Palenberg
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstücke 938, 1503, 1502, 1505**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie
der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Doppel- und Reihenhäuser,
jedoch ohne Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

zum Wertermittlungsstichtag dem 13. März 2025 festgestellt mit

115.000,- Euro

in Worten: Einhundertfünfzehntausend Euro

Zum Zeitpunkt der Besichtigung war kein wertrelevantes Zubehör vorhanden bzw. bekannt.

Der Werteinfluss der Rechte und Belastungen wird für die Zwecke der Zwangsversteigerung
nachfolgend gesondert erfasst und zu dem „Verkehrswert, belastet“ ausgewiesen.

7 Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

7.1 Werteinfluss aus Eintragungen im Bestandsverzeichnis

7.1.1 Grunddienstbarkeit, Nutzungsrecht zu Gunsten des Flurstücks 1503

lfd. Nr. 5 der Eintragungen, lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis Grundbuch Blatt 460 B,
Nutzungsrecht an dem Grundstück Übach-Palenberg Flur 16 Nr. 1504, eingetragen in Übach-Palenberg Blatt 3702 Abt. II Nr. 3 unter Bezug auf die Bewilligung vom 29.07.1985, eingetragen am 20.09.1985.

Die Bewilligungsurkunde vom 29.07.1985 führt hierzu im Wesentlichen folgendes aus:

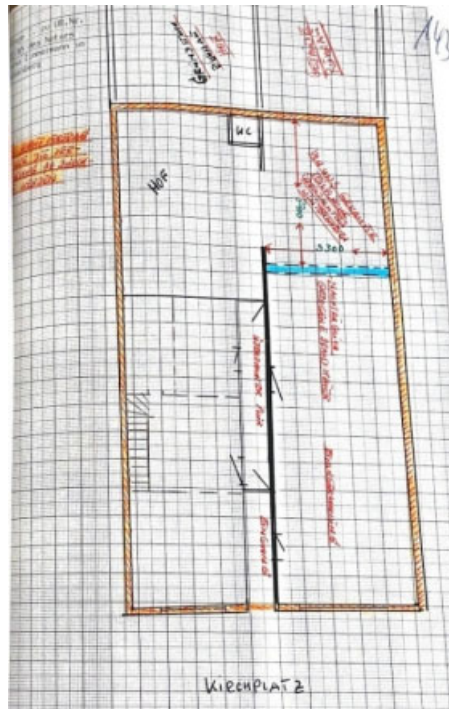
„[...] Die Vermessung ist abweichend von den Vereinbarungen im Kaufvertrag erfolgt. Die Eigentumsumschreibung bzgl. der vermessenden Teilfläche ist inzwischen erfolgt. Auf dem als Anlage I zu dieser Urkunde genommenen Lageplan ist die im Kaufvertrag veräußerte Fläche in ihren Grenzen rot /- orange schaffiert dargestellt. Die tatsächliche Vermessung wurde so durchgeführt, wie sie auf der Anlage II zu dieser Urkunde rot dargestellt ist.

Da wirtschaftlich jedoch das im Kaufvertrag angestrebte weiterhin gewollt ist, räume ich als Eigentümerin des im Grundbuch von Übach-Palenberg Blatt 3702 verzeichneten Grundstücks Flur 16 Nr. 1504 [...] dem jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Übach-Palenberg Blatt 0460 B verzeichneten Grundstücks Flur 16 Nr. 1503 [...] das Recht ein, den Teil des Grundstücks Flur 16 Nr. 1504, welcher auf dem als Anlage II zu dieser Urkunde genommenen Lageplan blau umrandet dargestellt ist, unter Ausschluß des Eigentümers als überdachten Wintergarten oder überdachten Hof zu nutzen.

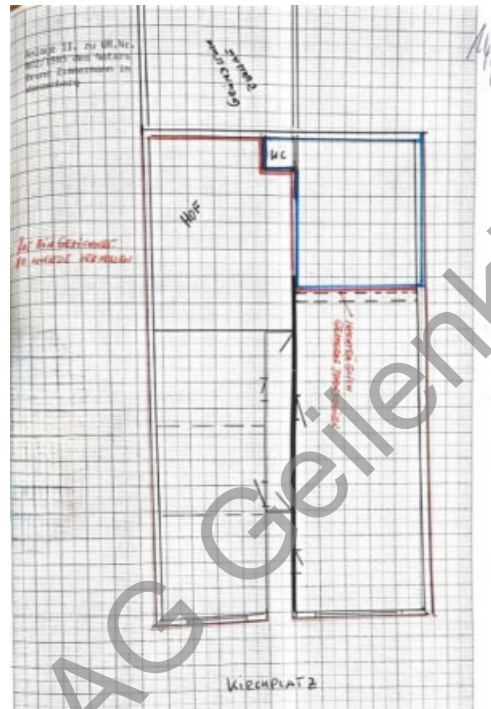
Rein schuldrechtlich ist hierzu vereinbart, daß die Kosten der Unterhaltung sowie die Verkehrssicherungspflicht der mit der Grunddienstbarkeit belasteten Teilfläche zu Lasten des Nutzungsberechtigten gehen. [...]“

Die Teilung wurde am 07. 07.1983 genehmigt.

Skizzen gemäß Bewilligungsurkunde:



Anlage I



Anlage II

Hinweis: Der hier dargestellte WC - Anbau (LP Nr. 3) befindet sich entgegen diesen Darstellungen auf dem Flurstücks 1503

Beurteilung:

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit nach § 1018 BGB, einem beschränkt dinglichen Nutzungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Bewertungsgrundstücks.

Das eingeräumte Recht unentgeltlich und die Instandhaltung trägt der Berechtigte.

Jedoch ist die Nutzungsart des Rechts als Wintergarten bzw. Hofüberdachung festgelegt.

Diese waren bereits bei der Beurkundung fraglich, da es sich um ein massives Schuppen- bzw. Scheunengebäude handelt, welches bis zum Dach offen ausgeführt ist und keinerlei Glasbauteile enthält oder hofähnliche Strukturen besitzt.

Im Bewertungsfall werden einfache Kaltlager- oder Abstellnutzungen als rechtskonform unterstellt, andernfalls bedarf es einer Modifizierung des belasteten Verkehrswertes.

Mit der Grundstücksteilung im Jahr 1983 ist aufgrund einer falsch verstandenen Teilung zunächst ein Überbau entstanden.

Nachträglich wurde dann im Jahr 1985 eine privatrechtliche Sicherung durch das Nutzungsrecht vereinbart.

Aufgrund der unter Pkt. 2.3.2.1 (Überbau) dargestellten Doppelberücksichtigung wird im Bewertungsfall allein das Nutzungsrecht berücksichtigt.

Aus der Bewilligungsurkunde ist unklar geblieben, ob der Berechtigte Veränderungen des Gebäudes vornehmen darf.

Der Werteinfluss des Rechts bestimmt sich aus der tatsächlich vorhandenen oder möglichen Inanspruchnahme innerhalb der rechtlichen Zulässigkeit für das begünstigte Grundstück (vgl. § 47 Abs. 1-3, 5 ImmoWertV).

Neben der rein finanzmathematisch ermittelten Größe der wirtschaftlichen Wertminderung ist der Wert des Rechts mittels einer Marktanpassung zu korrigieren.

- Wirtschaftlicher Vorteil:

Der wirtschaftliche Vorteil des Nutzungsrechts ergibt sich aus der kapitalisierten ersparten Nettokaltmiete abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Die Miete wird in Anlehnung an den Gewerbemietenspiegel der Initiative Aachen im unteren Segment für Lagerflächenmieten (netto, kalt)

für Alsdorf bzw. Baesweiler mit rd. 3,- €/m² geschätzt:

Jahresrohertrag:	$19 \text{ m}^2 \cdot 3,- \text{ €/m}^2 \cdot 12$	=	. 684,- €
------------------	---	---	-----------

Die Tragung der Bewirtschaftungskosten ergibt sich allein aus den Instandhaltungskosten, mit 30 % * 14 €/m² für Kaltlagerräume

Instandhaltungskosten	$19 \text{ m}^2 \cdot 14,- \text{ €/m}^2 \cdot 0,3$	=	- 80,- €
-----------------------	---	---	----------

Vorteil je Jahr			604,- €
-----------------	--	--	---------

Der Kapitalisierungszinssatz wird im Bewertungsfall mit einem durchschnittlichen Liegenschaftszinssatz für gewerbliche Objekte mit 5 % (vgl. Grundstücksmarktbericht Mönchengladbach) angesetzt.

Die Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Wohnhaus mit 41 Jahren angenommen, da unterstellt werden kann, dass das Nutzungsrecht nicht eher aufgegeben wird.

Der Barwertfaktor bzw. Vervielfältiger beträgt demnach 17,29.

Barwert des wirtschaftlichen Vorteils des Nutzungsrechts bzw.

vorläufiger Verfahrenswert des Nutzungsrechts:	$604,- \text{ €} \cdot 17,29$	=	10.443,- €
--	-------------------------------	---	------------

- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung):

Im Hinblick auf das Nutzungsrecht für das belastete Grundstück

(§47 Abs. 1 Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5), geschätzt			+/- 0,- €
--	--	--	-----------

Verfahrenswert des Rechts	rd.	+	10.400,- €
---------------------------	-----	---	------------

Der Einfluss der Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht)

auf den Verkehrswert wird geschätzt mit	rd.	+	10.400,- €
---	-----	---	------------

7.2 Zusammenstellung der Ergebnisse

Verkehrswert, unbelastet	115.000 €
Werteinfluss aus Rechten und Belastungen:	
Grundbuch Blatt 460 B, Bestandsverzeichnis, lfd. Nr. 5 zu 2	
Grunddienstbarkeit, Nutzungsrecht	10.400 €
	125.400 €
Verkehrswert, belastet	125.000 €

7.2 Verkehrswert, belastet

**Der belastete Verkehrswert für die mit einem Reihenmittelhaus
bebauten Grundstücke,
Kirchplatz 12 in 52531 Übach-Palenberg
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstücke 938, 1503, 1502, 1505**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie
der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für Doppel- und Reihenhäuser,
unter Berücksichtigung der Rechte und Belastungen

zum Wertermittlungsstichtag dem 13. März 2025 festgestellt mit

125.000,- Euro

in Worten: Einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Der ermittelte Verkehrswert entspricht rund 680 € /m² Wohnfläche bzw. dem 10,4- fachen Jahresrohertrag.

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten incl. Deckblatt und 28 Anlagenseiten.
Es wurde in 4 Ausfertigungen zuzüglich eines personenbezogenen Annexes und einer PDF-Version für das Gericht im Zwangsversteigungsverfahren erstellt.

Ich versichere, dass ich am Ausgang der mit dieser Wertermittlung verbundenen Angelegenheit in keiner Weise persönlich interessiert bin, und dass ich das Gutachten nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertrelevanten Umstände angefertigt habe.

Das Gutachten genießt Urheberschutz.

Die Verwendung des Gutachtens sowie seiner Anlagen ist Dritten ausdrücklich untersagt.

Eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Heinsberg, den 26. Mai 2025

Anke Fell Digital unterschrieben
von Anke Fell
Datum: 2025.05.26
22:54:36 +02'00'



Dipl. Ing. A. Fell



8 Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Im Zwangsversteigerungsverfahren ist grundsätzlich für jedes rechtlich selbstständige Grundstück ein Einzelwert zum Zwecke der Einzelausgebotsform für den Fall einer separaten Veräußerung zu berechnen.

Hierbei bilden die Bewertungsgrundstücke, Flurstücke 938, 1502 und 1503 eine wirtschaftliche Einheit.

Aufgrund der Grundstücksüberbauungen mit einem einheitlichen Bauwerk, kann für den Fall eines Zuschlags an verschiedene Ersterher ein geduldeter Überbau unterstellt werden.

Der Überbau zählt zu einer der wesentlichen gesetzlichen Beschränkungen des Eigentums.

Die gesetzlichen Regelungen zum Überbau ergeben sich aus den §§ 912 BGB ff.

Bei den Bewertungsgrundstücken ist der Sachverhalt des Eigengrenzüberbaus zu prüfen, um das Stammgrundstück für die Bestandteilszuordnung des Grenzgebäudes im Regelungszusammenhang der §§ 93, 94, 95 Abs. 2 und 912 BGB zu bestimmen.

Das Flurstück 1503 bildet bei dem zu bewertenden Grundbesitz der Flurstücke 938 und 1502 eindeutig das Stammgrundstück, von dem aus überbaut worden ist, da dieses u.a. mit dem maßgeblichen Gebäudeteil bebaut ist und die Gebäudeerschließung hierüber erfolgt.

Hierbei ist das einheitliche Gebäude wesentlicher Bestandteil des Stammgrundstücks.

Das Flurstück 1505 wird nach sachverständiger Einschätzung dem Stammgrundstück, Flurstück 1504 zugeordnet.

Die grundbuchlichen Einzelgrundstücke im Rechtssinn sind getrennt nach begünstigtem Grundstück (Stammgrundstück) und belasteten (überbauten) Grundstück zu bewerten.



Übersichtsskizze

Grundsätzliches zur Berechnung des Überbaus

Im vorliegenden Fall wird unterstellt, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks den Vorteil der Überbauten nicht aufgeben wird. Aufgrund nutzungsdauerverlängernder Investitionen wird von einem dauerhaften (ewigen) Überbau ausgegangen.

Der Berechnung der Überbaurente ist gemäß § 912 (2) BGB zum Zeitpunkt des Entstehens des Überbaus - hier dem Jahr der Teilungen - zugrunde zu legen. Die Überbaurenten entsprechen der ortsüblichen nutzungsbezogenen Bodenwertverzinsung zum Zeitpunkt des Entstehens der einzelnen Überbauten.

Das Flurstück 938 sowie auch das Flurstück 1502 sind vom Stammgrundstück, Flurstück 1503 aus vollständig überbaut, während das Flurstück 1505 überwiegend von den Gebäuden des Nachbargrundstücks, Flurstück 1504 vollständig bebaut sind.

Sie sind nicht eigenständig nutzbar, während das Eigentumsrecht an den überbauten Flächen unberührt bleibt.

Der Überbau auf das Flurstück 938 ist mit der Grundstücksteilung im Jahr 1963 entstanden während die Überbauten auf die Flurstücke 1502 und 1505 mit der Grundstücksteilung im Jahr 1983 entstanden ist. Der historische, erschließungsbeitragspflichtige Bodenrichtwert wird im Jahr 1963 mit 13,30 €/m² angegeben, wobei der relevante, erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert sachverständig mit 9,- €/m² angenommen wird.

Der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert betrug im Jahr 1983 76,70 €/m².

8.1 Einzelverkehrswert, Flurstück 938 (belastetes, überbautes Grundstück)

Daten zum Überbau

vom Überbau betroffener Grundstücksteil:	0,2 m * 9,7 m = rd. 2 m ²	
Zeitpunkt der Entstehung durch Teilung:	1963	
Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag:	rd. 273,- €/m ² , eb-frei	
Bodenwert zum Entstehungszeitpunkt des Überbaus:	rd. 9,- €/m ² , eb-frei	
Kapitalisierungszinssatz / Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungsstichtag:	1,3%	
Angemessene Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz zum Entstehungszeitpunkt des Überbaus:	3,5% (geschätzt gem. Literatur Ross / Brachmann, 23. Aufl.)	
<u>Überbaurente, jährlich, vorschüssig:</u>	2 m ² * 9,- €/m ² * 3,5 %	= 0,63 €

Werteinfluss durch den Überbau für das belasteten Grundstück bei „ewiger Dauer“:

-	Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus		
	Überbaute Grundstücksfläche:	2 m ²	
	Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	* 273,- €/m ²	
	Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:		- 546,- €
-	Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus		
	Überbaurente:	0,63 €	
	Kapitalisierungsfaktor bei 3,5 %		
	und unendlicher Dauer (ewige Rente)	* 1 / 0,035	
	Barwert der Überbaurente:		+ 18,- €

Werteinfluss durch den Überbau: - 528,- €

Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks unter Berücksichtigung des Überbaus:

Bodenwert (= Verkehrswert) des Flurstücks 938 (fiktiv unbelastet): zum Wertermittlungstichtag: 2 m ² * 273 €/m ² =	546,- €
abzüglich Werteinfluss des Überbaus	- 528,- €
Vorläufiger Verfahrenswert	18,- €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung): Abschlag im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück, sachverständig geschätzt mit 10 %	- 1,80 €
Marktangepasster, vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	16,20 €
Weitere besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	+/- 0,- €
Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	rd. 16,- €

**Der Einzelverkehrswert des belasteten, überbauten Grundstücks,
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstück 938**

beträgt unter der Voraussetzung einer getrennten Veräußerung **gerundet 20,- €**

8.2 Einzelverkehrswert, Flurstück 1502 (belastetes, überbautes Grundstück)

Daten zum Überbau

vom Überbau betroffener Grundstücksteil:	0,2 m * 2,9 m / 2 = rd. 0,3 m²
Zeitpunkt der Entstehung durch Teilung:	1983
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	rd. 273,- €/m², eb-frei
Bodenwert zum Entstehungszeitpunkt des Überbaus:	rd. 76,70 €/m², eb-frei
Kapitalisierungszinssatz / Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungstichtag:	1,3%
Angemessene Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz zum Entstehungszeitpunkt des Überbaus:	3,0% (geschätzt gem. Literatur Ross / Brachmann, 23. Aufl.)
<u>Überbaurente, jährlich, vorschüssig:</u>	0,3 m² * 76,70 €/m² * 3,0 % = 0,69 €

Werteinfluss durch den Überbau des belasteten Grundstücks bei „ewiger Dauer“:

- Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus		
Überbaute Grundstücksfläche:	0,3 m²	
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	* 273,- €/m²	
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:		- 82,- €
- Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus		
Überbaurente:	0,69 €	
Kapitalisierungsfaktor bei 3,0 % und unendlicher Dauer (ewige Rente)	* 1 / 0,03	
Barwert der Überbaurente:		+ 23,- €
Werteinfluss durch den Überbau:		- 59,- €

Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks unter Berücksichtigung des Überbaus:

Bodenwert (= Verkehrswert) des Flurstücks 1502 (fiktiv unbelastet): zum Wertermittlungstichtag: $0,3 \text{ m}^2 * 273 \text{ €/m}^2 =$	82,- €
abzüglich Werteinfluss des Überbaus	- 59,- €
Vorläufiger Verfahrenswert	23,- €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung), Abschlag im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück, sachverständig geschätzt mit 10 %	- 2,30 €
Marktangepasster, vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	20,70 €
Weitere besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	+/- 0,- €
Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	rd. 21,- €

**Der Einzelverkehrswert des belasteten, überbauten Grundstücks,
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstück 1502**

beträgt unter der Voraussetzung einer getrennten Veräußerung **gerundet 20,- €**

8.3 Einzelverkehrswert, Flurstück 1505 (belastetes, überbautes Grundstück)

Daten zum Überbau

vom Überbau betroffener Grundstücksteil:	3 m ²
Zeitpunkt der Entstehung durch Teilung:	1983
Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	rd. 273,- €/m ² , eb-frei
Bodenwert zum Entstehungszeitpunkt des Überbaus:	rd. 76,70 €/m ² , eb-frei
Kapitalisierungszinssatz / Liegenschaftszinssatz zum Wertermittlungstichtag:	1,3%
Angemessene Bodenwertverzinsung / Liegenschaftszinssatz zum Entstehungszeitpunkt des Überbaus:	3,0% (geschätzt gem. Literatur Ross / Brachmann, 23. Aufl.)

Überbaurente, jährlich, vorschüssig: $3 \text{ m}^2 * 76,70 \text{ €/m}^2 * 3,0 \% = 6,90 \text{ €}$

Werteinfluss durch den Überbau des belasteten Grundstücks bei „ewiger Dauer“:

-	Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus		
	Überbaute Grundstücksfläche:	3 m ²	
	Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:	* 273,- €/m ²	
	Bodenwert zum Wertermittlungstichtag:		- 819,- €
-	Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus		
	Überbaurente:	6,90 €	
	Kapitalisierungsfaktor bei 3,0 %		
	und unendlicher Dauer (ewige Rente)	* 1 / 0,03	
	Barwert der Überbaurente:		+ 230,- €

Werteinfluss durch den Überbau: - 589,- €

Ermittlung des Verkehrswerts des Grundstücks unter Berücksichtigung des Überbaus:

Bodenwert (= Verkehrswert) des Flurstücks 1505	
(fiktiv unbelastet):	
zum Wertermittlungstichtag:	
$3 \text{ m}^2 * 273 \text{ €/m}^2 =$	819,- €
abzüglich Werteinfluss des Überbaus	- 589,- €
Vorläufiger Verfahrenswert	230,- €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung)	
Abschlag im Hinblick auf den Überbau für das belastete Grundstück,	
sachverständig geschätzt mit 10 %	- 23,- €
Marktangepasster, vorläufiger Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	207,- €
Weitere besondere objektspezifische Grundstückmerkmale	+/- 0,- €
Verfahrenswert des belasteten Grundstücks	rd. 207,- €

**Der Einzelverkehrswert des belasteten, überbauten Grundstücks,
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstück 1505**

beträgt unter der Voraussetzung einer getrennten Veräußerung **gerundet 210,- €**

8.4 Einzelverkehrswert des Stammgrundstücks, Flurstück 1503

(begünstigtes bebautes Grundstück) unter Berücksichtigung der Überbauten

Werteinfluss der Belastung durch den Überbau bei „ewiger Dauer“:

-	Wirtschaftlicher Nachteil des Überbaus auf Flurstück 938		
	Überbaurente:	0,63 €	
	Kapitalisierungsfaktor bei 3,5 %		
	und unendlicher Dauer (ewige Rente)	*	1 / 0,035
	Barwert der Überbaurente:	-	18,- €
-	Wirtschaftlicher Nachteil der Überbauten auf das Flurstück 1502		
	Überbaurente:	0,69 €	
	Kapitalisierungsfaktor bei 3,0 %		
	und unendlicher Dauer (ewige Rente)	*	1 / 0,03
	Barwert der Überbaurente:	-	23,- €
-	Wirtschaftlicher Vorteil des Überbaus:		
	ist bereits im marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt	+/-	0,- €

Werteinfluss des Überbaus: - 41,- €

Ermittlung des Verkehrswerts unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen Vorteils des Überbaus:

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	236.500,00 €
Außenanlagen gem. Modellparameter		18.900,00 €
Bodenwert Flurstück 1503 (179 m² * 273 €/m²)	rd.	48.900,00 €
Vorläufiger Sachwert		304.300,00 €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) gem. Pkt. 5.5.5	*	1,02
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Flurstücks 1503	rd.	310.386,- €
Werteinfluss gem. Pkt. 6.2.		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	196.900,- €
Werteinfluss aus Überbau	-	41,- €
vorläufiger Verfahrenswert, unbelastet		113.445,- €
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) im Hinblick auf die Überbauten für das begünstigte Grundstück, sachverständig geschätzt		* 1,0
marktangepasster, vorläufiger Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks	rd.	113.445,- €

weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Nutzungsrecht gem. Pkt. 7.1.1	+ 10.400,- €
--	--------------

Verfahrenswert des begünstigten Grundstücks	123.845,- €
---	-------------

**Der Einzelverkehrswert des (begünstigten) Stammgrundstücks,
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstück 1503**

beträgt unter der Voraussetzung einer getrennten Veräußerung **gerundet 123.800,- €**

8.5 Zusammenstellung der Einzelverkehrswerte

Die Einzelwerte werden aus den Verfahrensergebnissen unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksmarkt und unter Berücksichtigung der Überbauungen wie folgt festgestellt:

Bestandsverzeichnis	GB-Blatt Nr. 460 B lfd. Nr. 1	GB-Blatt Nr. 460 B lfd. Nr. 2	GB-Blatt Nr. 460 B lfd. Nr. 3	GB-Blatt Nr. 460 B lfd. Nr. 4	Insgesamt
Flur	16	16	16	16	16
Flurstück	938	1503	1502	1505	938, 1503, 1502, 1505
	im Einzelausgebot	im Einzelausgebot	im Einzelausgebot	im Einzelausgebot	im Gesamtausgebot
Werteinfluss geschätzt	mit Überbau belastet	Stammgrundstück, durch Überbau begünstigt, rd.	mit Überbau belastet	mit Überbau belastet	
	rd.		rd.	rd.	rd.
Verkehrswert, unbelastet	20 €	113.400 €	20 €	210 €	115.000 €
Werteinfluss aus Rechten u. Belastungen Herrschaftsrecht: Nutzungsrecht, lfd. Nr. 2 der betroffenen Grundstücke	-	10.400 €	-	-	10.400 €
Verkehrswert, belastet	20 €	123.800,00 €	20 €	210 €	125.000,00 €

Hinweis: Bei einem Einzelausgebot wird die Eigentümeridentität aufgelöst.

Die Flurstücke 938, 1502 und 1505 werden aufgrund ihrer geringen Größe und tlw. mangels Erschließung **alleine im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht als marktgängig** gesehen. Auftragsgemäß erfolgt dennoch im Rahmen der Zwangsversteigerung eine Einzelausweisung der Verkehrswerte.

9 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung,
(www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten 2010, 10. aktualisierte Auflage 2010
- Stumpe/ Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 1. Auflage 2008
- Ralf Kröll / Andrea Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Simon/Kleiber/Joeris/Simon: Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, 8.Aufl.
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 80. Aufl. 2021
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraumieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- Unglaube: Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Ein- und Mehrfamilienhäusern, 22. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- Schmitz, Krings, Dahlhaus/Meisel.: Baukosten 2020/2021, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung. 24. Auflage Essen: Wingen Verlag, 2020/2021
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Bauelemente Neubau
- BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2018, Gebäude Neubau
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- GUG Grundstücksmarkt u. Grundstückswert / Jurion digitalisierte Ausgabe, Wolters Kluver Verlag
- Geodaten, Land NRW (2020) „Datenlizenz Deutschland – Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
- Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in NRW, dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0 / <https://www.boris.nrw.de>)
- Umgebungslärm in NRW, Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW (<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/>)
- Hochwassergefahrenkarten online, Flussgebiete NRW:
www.flussgebiete.nrw.de , www.uvo.nrw.de
- Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung: www.elwasweb.nrw.de
- Geodatenportal Webgis Erftverband: www.erftverband.de/webgis-erftverband/ „Datenlizenz Deutschland – Erftverband – Version 2.0“
- Fischer, Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, 2019
- Ross, Brachmann, 23. Auflage 1979, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

10 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, in der zurzeit gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bundes-Bodenschutzgesetzes (BbodSchG)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 505) in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)** vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805), gültig zum 01.01.2022
- **Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.09.2023
- **NHK 2010:** Normalherstellungskosten 2010, Erlass des BMBau vom 18.10.2012
- **Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)** vom 02.01.2002 (BGBl. S. 42,2909;2003 I S.738), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen** Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018), Bekanntmachung der Neufassung vom 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S 421), in der zurzeit gültigen Fassung
- **Zweite Berechnungsverordnung** – II.BV in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.10.1990 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung -WoFIV)** vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- **DIN 277** Ermittlung von Grundflächen und Rauminhalten von Bauwerken im Hochbau nach DIN 277/1973/87 und DIN 277/2005/2016
- **GEG 2020** (Gebäudeenergiegesetz) Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden vom 08.08.2020 in der zurzeit gültigen Fassung und
GEG 2024 (Gesetz zur Änderung des Gebäudeenergiegesetzes, zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuches, zur Änderung der Verordnung über Heizkostenabrechnung, zur Änderung der Betriebskostenverordnung und zur Änderung der Kehr- und Überprüfungsordnung) vom 16.10.2023 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2025**

9 Anlagen

- | | |
|----------|--|
| Anlage 1 | Auszug aus der Basiskarte |
| Anlage 2 | Auszug aus der Stadtkarte |
| Anlage 3 | Luftbild |
| Anlage 4 | Bauzeichnungen |
| Anlage 5 | Berechnungen: Bruttogrundflächen / Wohnflächen |
| Anlage 6 | Fotos |