

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. 2024-12
12. Juli 2024

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem Reihenendhaus mit Garage bebaute Grundstück,
Carolus-Magnus-Allee 40 c in 52531 Übach-Palenberg,
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 47, Flurstück 1033



Wertermittlungstichtag:

05. Juli 2024

Verkehrswert:

253.000,- Euro

Auftraggeber:

Amtsgericht Geilenkirchen

Aktenzeichen:

007 K 002 / 24

Hinweis: Diese Bewertung ist ohne Innenbesichtigung mit einem Sicherheitsabschlag erfolgt.

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	Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich	5
1.5	Objektangaben / Kurzbeschreibung	6
1.6	Besonderheiten	6
1.7	Objektbezogene Arbeitsunterlagen	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lagebeschreibung	7
2.2	Örtliche Gegebenheiten	11
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	11
2.2.2	Altlasten	12
2.2.3	Bergbau	12
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	13
2.3.1	Privatrechtliche Situation	13
2.3.1.1	Grundbuch	13
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten	13
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	13
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	14
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	14
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.3.3.1	Denkmalschutz	14
2.3.3.2	Baulasten	14
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	14
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	15
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	15
2.3.3.6	Hochwassergefahr / Überschwemmungsgebiet	15
2.3.3.7	Gestaltungssatzung	15
2.3.3.8	Sanierungsverfahren	15
2.3.3.9	Bauordnungsrecht	16
2.3.3.10	Abgabenrechtlicher Zustand	16
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	17
3.1	Allgemeines	17
3.2	Gebäudekonzeption	18
3.3	Baubeschreibung	19
3.4	Außenanlagen	21
3.5	Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis	22
3.6	Zubehör	22

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer.....	22
4 Allgemeinbeurteilung.....	23
5 Verkehrswertermittlung.....	24
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	24
5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV).....	25
5.3 Bodenwert.....	28
5.4 Übersicht Gebäudedaten.....	29
5.5 Sachwertverfahren.....	29
5.5.1 Allgemeines.....	29
5.5.2 vorläufiger Sachwert.....	30
5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1).....	30
5.5.2.2 Gebäudewert Garage.....	31
5.5.3 Außenanlagen.....	32
5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks.....	32
5.5.5 Marktangepasster vorläufiger Sachwert (§ 7 ImmoWertV) / Markanpassung.....	32
5.6 Vergleichswertverfahren.....	33
5.6.1 Allgemeines.....	33
5.6.2 vorläufiger Vergleichswert.....	34
6 Ableitung des Verfahrenswertes.....	36
6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze.....	36
6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV).....	36
6.2.1 Sicherheitsabschlag.....	36
6.2.2 Nebenanlagen.....	37
7 Verkehrswert.....	38
8 Literatur- / Datenverzeichnis.....	39
9 Rechtsgrundlagen.....	40
10 Anlagen.....	40

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Geilenkirchen Konrad-Adenauer-Straße 225 52511 Geilenkirchen
Aktenzeichen:	007 K 002/24
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren
Beauftragung:	mit Schreiben vom 03.05.2024
Wertermittlungstichtag:	05. Juli 2024 (Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung in Bezug auf die der Wertermittlung zugrunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bezieht)
Qualitätsstichtag:	05. Juli 2024 (Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Grundstücks bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist)
Datum der Ortsbesichtigung:	05. Juli 2024 14.00 Uhr bis 14.20 Uhr Es war kein Zugang zum Grundstück und Gebäude möglich.
Teilnehmer:	Verfahrensbeteiligte waren nicht anwesend, 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.

Veröffentlichungen und Vervielfältigungen des Gutachtens und seiner Anlagen sind nur dem Zwangsversteigerungsgericht gestattet.

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

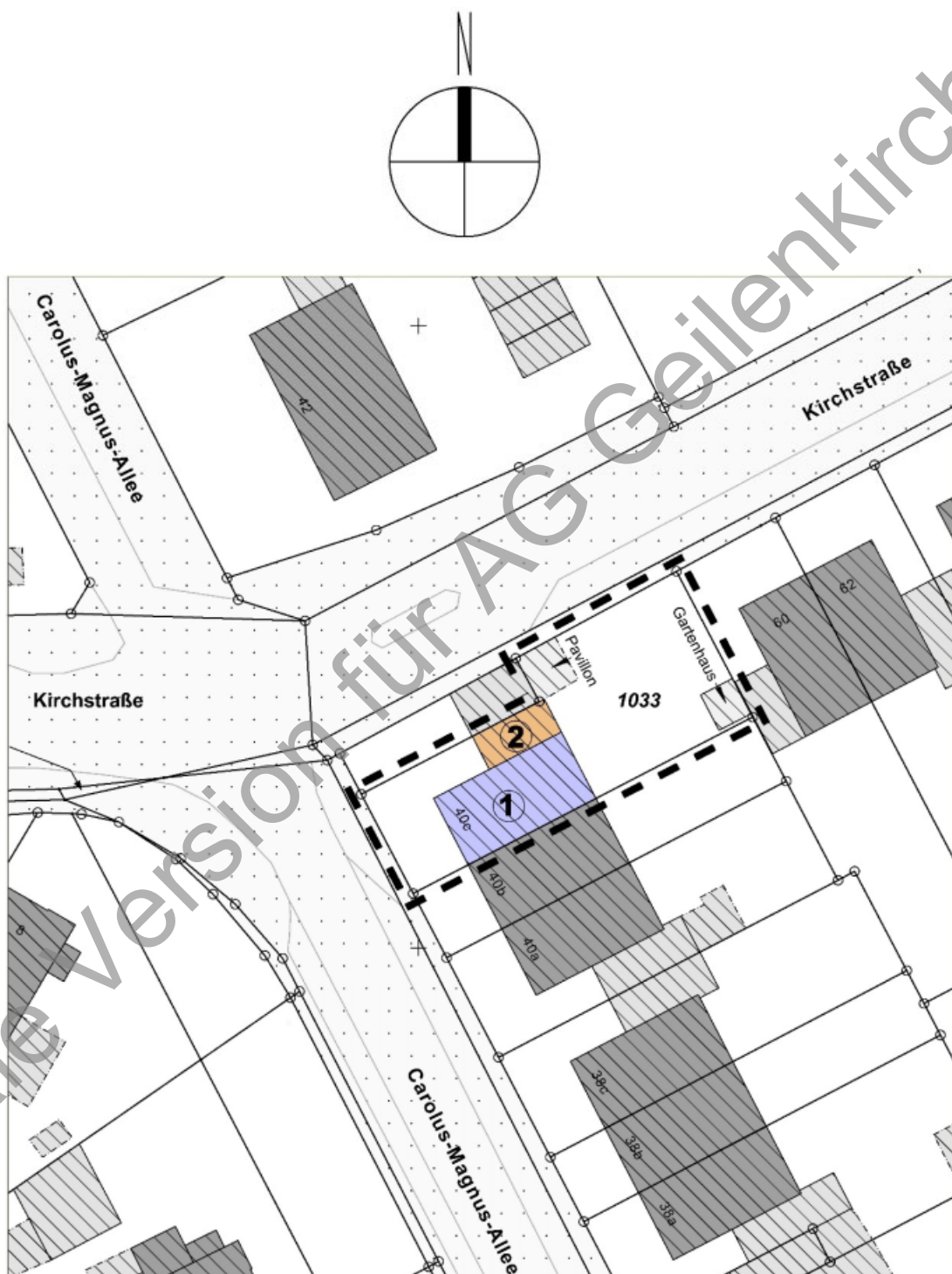
Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Übach-Palenberg
Flur:	47
Flurstück:	1033
Größe:	336 m ²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Geilenkirchen
Grundbuch von:	Übach-Palenberg
Blatt:	6000
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	1
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Carolus-Magnus-Allee 40 C

1.4 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



1
WOHNGEBÄUDE

2
GARAGE

**BEWERTUNGS-
GRUNDSTÜCK**



1.5 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Zweifrontengrundstück, bebaut mit einem zweigeschossigen, unterkellerten Reihenhendhaus mit ausgebautem Studiogeschoss sowie angebauter Garage und Nebengebäude.

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Anzahl der Garagenstellplätze:	1
Baujahr (ursprüngliches):	1994
Vermietungssituation:	Eigennutzung
Wohnfläche:	ca. 115 m ² , lt. Bauvorlagen
Zubehörfäche:	ca. 54 m ² (Wohnhaus), 17 m ² (Garage), lt. Bauvorlagen
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	255 m ² (Wohnhaus), 19 m ² (Garage)

1.6 Besonderheiten

Fehlender Zugang

Die Gebäude sowie das Bewertungsgrundstück waren zum Bewertungsstichtag nicht zugänglich. Trotz fristgerechter schriftlicher Ankündigung zum Ortstermin wurde kein Einlass gewährt. Infolgedessen konnten die Innenräume und die rückwärtigen Grundstücks- und Gebäudeteile nicht begutachtet werden.

Der Ausstattungsstandard und der Zustand der Innenräume sowie die rückseitigen Gebäudeteile sind der Unterzeichnerin nicht bekannt.

Alle folgenden Angaben beruhen auf Katasterunterlagen sowie den Daten aus der Bauakte und äußerer Inaugenscheinnahme.

Die Flächenberechnungen können von der realen, örtlichen Situation deutlich abweichen.

Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie den v.g. Unterlagen. Sie ist folglich mit einem erheblichen Risiko behaftet

Für die Bewertung werden zunächst durchschnittliche Verhältnisse (Ausstattung, Zustand) unterstellt. Das Risiko dieser Unterstellungen wird durch einen Sicherheitsabschlag, der am Gebäudewert anzubringen ist, gemindert.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 02.07.2024
2. Geobasisdaten des Landes NRW (2024)
Datenlizenz Deutschland Zero“ (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
3. Grundbuchauszüge, unbeglaubigt, vom 06.05.2024
4. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Heinsberg vom 31.05.2024
5. Auskunft zur Altlastensituation vom 03.06.2024 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
6. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdungen vom 14.06.2024

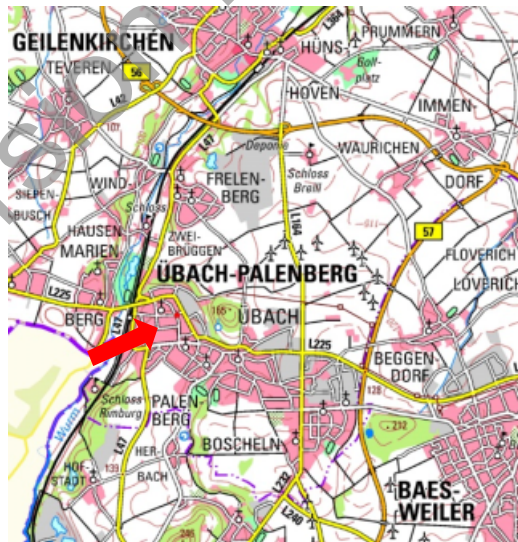


7. Auskunft der RWE Power AG über Bergschadensgefährdungen vom 29.05.2024
8. Auskunft der Carolus Magnus GmbH über Bergschadensgefährdungen vom 04.06.2024 sowie E-Mail Auskunft und tel. Informationen vom 11.07.2024
9. E-Mail-Auskunft zur Anlieger- und Erschließungsbeitragssituation der Stadt Übach-Palenberg vom 14.06.2024
10. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Übach-Palenberg vom 04.06.2024 und 01.07.2024
11. Bauaktenrecherche und Unterlagenbeschaffung im Archiv des Kreises Heinsberg vom 11.06.2024
12. E-Mail-Auskunft der Stadt Übach-Palenberg zur Fördermittelauskunft vom 25.06.2024
13. E-Mail-Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers zur Heizung vom 08.07.2024
14. tel. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vom 09.07.2024
15. Integriertes Handlungskonzept Palenberg des Büros RaumPlan vom 16.10.2023
16. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
17. Bodenrichtwerte Immobilienrichtwerte 2024, Onlineauskunft: www.boris.nrw.de
18. 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, die dem westlichsten Landkreis Nordrhein - Westfalens angehört. Sie grenzt im Süden an die Städteregion Aachen sowie im Westen an die Staatsgrenze zu den Niederlanden.

Die Stadt Übach-Palenberg ist eine ehemalige Zechenstadt, die nach Einstellung der Steinkohlenförderung in den 1960er Jahren heute durch einen mittelständischen Charakter gekennzeichnet ist.

Sie liegt außerhalb der Ballungsräume im Rheinland und besitzt alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Kindergärten, Grundschulen, Gesamt- und Realschule, Gymnasium, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Physiotherapeuten, Alten- und Pflegeeinrichtungen, Verwaltung, Sporteinrichtungen, Hallen- und Freibad sowie Einkaufsmöglichkeiten des kurz- und mittelfristigen Bedarfs. Das nächste Oberzentrum ist die Stadt Aachen.

Der zu bewertender Grundbesitz liegt im Stadtteil Palenberg, einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung mit selbst rd. 5.000 Einwohnern, die als Nebenzentrum neben dem Hauptzentrum Übach gelegen ist.

Übach-Palenberg befindet sich zwischen den Städten Geilenkirchen, Herzogenrath, Baesweiler, Alsdorf und Kerkrade (NL) sowie nahe den Städten Aachen und Heerlen (NL) gelegen.

Verkehrstechnisch ist der Ort im öffentlichen Personennahverkehr über den Bahnhof Übach-Palenberg an die Fernstrecken Aachen-Düsseldorf sowie verschiedenen Buslinien sehr gut angebunden. Über verschiedene Land- und Bundesstraßen ist die Stadt im Individualverkehr noch gut erreichbar.

Diverse Gewerbe- und Industrieparks, welche gemäß aktueller Presse weiteres Entwicklungspotential besitzen, zeichnen die Stadt aus.

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 Zweifrontengrundstück in einem in Hanglage befindlichen Wohngebiet an der Straßenkreuzung „Carolus-Magnus-Straße“ und „Kirchstraße“ gelegen.

Die „Carolus-Magnus-Straße“ ist eine zweispurige Ortsdurchgangsstraße mit beidseitigen gepflasterten Parkflächen und Gehwegen sowie Grünanpflanzungen mit mittlerem Verkehrsaufkommen, während die „Kirchstraße“ im Bereich des Wertermittlungsobjekts ebenso zweispurig mit Drempe, beidseitigen gepflasterten Gehwegen und teilweise einseitigen Parkbuchten ausgebildet ist.

Die Straßen sind mit Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet.

In der näheren Umgebung zum Bewertungsobjekt herrscht eine eingeschossige, offene Einfamilienhausbebauung aus unterschiedlichen Baujahren vor. An der Kirchstraße befindet sich zudem ein großflächiger Betriebsparkplatz eines Textilmaschinenherstellers sowie hieran anschließend an der Carlstraße dessen Produktions- und Verwaltungsgebäude.

In weiterer Umgebung befinden sich weitere 1-2-geschossige Wohngebäude sowie Gastronomie, weitere Gewerbe-, und kleinere Geschäftsbebauungen an der in Westrichtung verlaufenden Kirchstraße.

Entfernungen:

Kindergärten:	ca. 400 m - 600 m
Grundschulen:	ca. 400 m – 2 km
Weiterführende Schulen:	Realschule / Gesamtschule, Gymnasium
	ca. 700 m - 1 km

Sportanlagen:	ca. 1,5 km
Hallen- / Freibad:	ca. 1,4 km
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 500 m (Discounter)
Übach-Palenberg, (Zentrum):	ca. 1,5 km

Geilenkirchen:	ca. 7 km
Herzogenrath:	ca. 6 km
Baesweiler:	ca. 7 km
Alsdorf:	ca. 10 km
Kerkrade (NL):	ca. 10 km
Heerlen (NL):	ca. 13 km
Kreisstadt Heinsberg:	ca. 20 km
Eschweiler:	ca. 20 km
Aachen:	ca. 22 km
Erkelenz:	ca. 30 km

Verkehrsverbindungen:	Maastricht (NL):	ca. 44 km
	Landeshauptstadt Düsseldorf:	ca. 75 km
	ÖPNV:	
	Bus:	ca. 50 m Bushaltestelle bzw. ca. 700 m Busbahnhof (Verbindungen in die umliegenden Städte und Ortschaften)
	Bahnhof:	ca. 900 m (Hbf., Verbindungen Aachen-Mönchengladbach/Düsseldorf)
Flughafen:		ca. 85 km (Düsseldorf)
		ca. 37 km (Maastricht)
Individualverkehr:	Anschluss an das regionale Verkehrsnetz:	
	Landstraßen: L 364 / L 225 in 1 km	
	Bundesstraßen: B 56 / B 221 in 5 km (Richtung Kleve-Aachen/Jülich/ Mönchengladbach)	
	Autobahn: A 46 in 0 km (Sittard/Düsseldorf)	
	A 44 in 15 km (Aachen/Düsseldorf)	
	A 4 in 20 km (Aachen-Köln)	

Immissionen: Während des Besichtigungstermins war ein mittleres Verkehrsaufkommen ohne wesentliche Beeinträchtigungen gegeben. Ausgehend von dem nahe gelegenen Betriebsparkplatz muss hierüber hinaus zeitweise mit nachteiligen Lärm- oder Verkehrsbelastungen gerechnet werden. Die Lärmkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen weist für eine geringfügige Gartenfläche des Bewertungsgrundstücks einen nachteiligen Lärmpegel durch den 24 h Straßenverkehr ausgehend von der Carlstraße von > 55 bis 59 dB(A) aus.



(Quelle: www.umgebungs-laerm-kartierung.nrw.de/)

Gewerbelage:	nicht gegeben
Geschäftslage:	nicht gegeben
Wohnlage:	Im Wesentlichen mittlere Wohnlage im offen bebauten Wohngebiet.

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	2- Frontengrundstück
Zuschnitt:	L-förmig
Grundstücksbreite:	ca. 13 m (Straßenfrontlänge 9 m)
Grundstückstiefe:	ca. 30,5 m (Straßenfrontlänge 14,5 m)
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss für Regen- und Schmutzwasser (Mischwasserkanal), Wasser, Strom und Telekommunikation
Versickerung:	Eine genehmigte Versickerungsanlage für die Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht vorhanden. Es wird unterstellt, dass die Regenentwässerung beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal erfolgt.
Topographie:	Die Grundstücksoberfläche ist geneigt, bei einer Geländehöhe im Straßenbereich von ca. 103 m ü. NHN und im Bereich der gartenseitigen Grundstücksgrenze auf rd. 101 m ü. NHN fallend. Die Fertigfußbodenoberkante des Wohnhauses ist ca. 50 cm über dem Gehwegniveau gelegen.
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand liegt lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde bei ca. 80 m über NHN, womit der Flurabstand ist als ausreichend 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 „Palenberg“ und „Union 50“ liegen würde.

Sie erläutert weiter, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts 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 nicht mehr für erforderlich hält.

Erbewegungen, die aufgrund des Untertageabbaus entstehen, würden innerhalb der ersten wenigen Jahren die Erdoberfläche erreichen. Heute neu auftretende Bergschäden können aufgrund des langen Zeitraums der Stilllegung mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

Nach weiterer telefonischer Auskunft sind hiermit auch Hebungen durch einen ev. Grubenwasseranstieg berücksichtigt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten

2.3.1 Privatrechtliche Situation

2.3.1.1 Grundbuch

Es liegt ein Grundbuchauszug als beglaubigte Abschrift vom 06.05.2024 vor.

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

Abteilung II des Grundbuchs

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs:

lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 1 des betroffenen Grundstücks im Bestandsverzeichnis, Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Geilenkirchen, Abt. 7 K 2 / 24), eingetragen am 23.02.2024.

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

Es bestehen grenzständige Einfriedungen.

Für diese wird die nachbarrechtliche Zustimmung unterstellt.

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Vertragliche Rechte wie beispielsweise Miet- oder Pachtverträge sind nicht bekannt.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Gemäß Auskunft des Fachbereichs „Soziale Angelegenheiten“ der Stadt Übach-Palenberg besteht für das Bewertungsobjekt keine Wohnungsbindung.

2.3.2 Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen

Nicht eintragungsfähige, gesetzliche Beschränkungen des Grundstückseigentums (z.B. Notwegerechte, Überbauten) sind nicht bekannt bzw. ersichtlich.

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft der Stadt Übach Palenberg besteht im Bereich des zu bewertenden Grundbesitzes weder eine Eintragung eines Bau- oder Bodendenkmals, noch eines Naturdenkmals.

2.3.3.2 Baulasten

Das Amt für Bauen und Wohnen des Kreises Heinsberg hat bescheinigt, dass keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen sind.

Begünstigende Baulasten wurden im Bewertungsfall nicht angefragt, da hieraus i.d.R. kein Werteeinfluss entsteht, der nicht schon in der Bebauung aufgegangen ist.

Sie sind weder in der Örtlichkeit ersichtlich, noch in der Bauakte dokumentiert.

2.3.3.3 Bauplanungsrecht

Vorbereitende Bauleitplanung

Im derzeit rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan, 2. Auflage 1989 der Stadt Übach-Palenberg ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Verbindliche Bauleitplanung

Das Grundstück ist dem planungsrechtlichen Innenbereich, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Nr. 79 Bergarbeitersiedlung Palenberg“, rechtskräftig seit dem 03.08.1985, mit Änderung vom 03.12.2021 zuzuordnen.

Demnach sind im Wesentlichen folgende Festsetzungen dargestellt, soweit sie für die Wertermittlung relevant sind:

Art der Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet (WA),
Bauweise:	offene Bauweise,
	Dachneigung 30° - 40°

Maß der baulichen Nutzung: zulässige Geschosszahl: II
zulässige Grundflächenflächenzahl: 0,8
zulässige Geschossflächenzahl: 0,4

Es sind Baugrenzen in einer Tiefe von 14 m festgesetzt.
Hierüberhinaus bestehen weitere textliche Festsetzungen.

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 gelegen.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Auskunft der Stadt Übach-Palenberg befindet sich das Grundstück nicht in einem Wasserschutzgebiet.

2.3.3.6 Hochwassergefahr / Überschwemmgebiet

Die Bewertungsfläche befindet sich gemäß Auskunft der Stadt Übach-Palenberg nicht im Bereich eines Überschwemmgebietes und es besteht demnach auch keine Hochwassergefahr.

2.3.3.7 Gestaltungssatzung

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Gebiet für das eine Gestaltungssatzung festgesetzt ist.

2.3.3.8 Sanierungsverfahren

Das Bewertungsgrundstück liegt in einem gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß Beschluss vom 20.09.2023 mit der Bezeichnung „Palenberg“. Hierbei handelt es sich um ein vereinfachtes Verfahren, bei dem sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten ausgeschlossen werden.

Bei dem Bewertungsgrundstück wird hierdurch bedingt kein Werteeinfluss gesehen.

2.3.3.9 Bauordnungsrecht

Die Bauakte des zu bewertenden Objektes konnte bei der Kreisverwaltung Heinsberg eingesehen werden. Demnach sind folgende, wesentliche Baumaßnahmen aktenkundig:

15.03.1994: Baugenehmigung für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit PKW-Garage (Haus 6) im Rahmen

03.04.1995 /

11.11.1999: Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung des Rohbaus ohne Beanstandungen

03.01.2000: Bescheinigung über die Bauzustandsbesichtigung der Fertigstellung ohne Beanstandungen

Im Wesentlichen weicht die tatsächliche Ausführung - soweit ersichtlich - in der einer um ca. 50 cm größeren Ausführungslänge der Garage ab.

Aufgrund der Fertigstellungsabnahme sowie den heutigen baurechtlichen Bestimmungen wird insgesamt die formelle wie materielle Legalität unterstellt.

Insgesamt unterliegt die Beurteilung der Genehmigungsfähigkeit ausschließlich den Genehmigungsbehörden.

Die Beurteilung für weitere Bebauungen sowie andere Rechtsfragen werden im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens geprüft und sind nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

2.3.3.10 Abgabenrechtlicher Zustand

Die der Fachbereich 65 (Hoch- u. Tiefbau) der Stadt Übach-Palenberg hat bescheinigt, dass für das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) zu zahlen seien. Ebenfalls würden z.Z. keine Straßenbaubeiträge nach dem § 8 des Kommunalabgabengesetzes anfallen.

Für das Bewertungsgrundstück besteht ein Kanalhausanschluss gemäß dem beigefügten Kanalkatasterauszug.

Es wird mangels Auskunft unterstellt, dass diesbezüglich keine Beiträge offenstehen.

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 Gebäude-merkmale wieder, soweit sie bei mangelndem Zugang aus greifbaren Unterlagen bekannt sind. 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 oder des Schall- und Wärmeschutzes sowie des Brandschutzes vorgenommen.

Weiterhin wurden keine Nivellements und Schiefenmessungen 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
der Gebäude:

Einfamilienwohnhaus als Reihenendhaus mit Satteldach, zweigeschossig¹ mit ausgebautem Dach- bzw. Studiogeschoss und Vollunterkellerung, sowie Garagenanbau mit Flachdach und 1 PKW-Stellplatz, Gartenhaus und Pavillon

Baujahr und Entstehung:

1994

Modernisierungen:

sind nicht bekannt

Energieausweis:

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 gemäß den vorliegenden Bauvorlagen die Gebäudeaufteilung in den Grundzügen wiedergegeben:

Kellergeschoss:

Flur mit Treppe zum Erdgeschoss, Heiz- und Tankraum, 2 Kellerräume

Erdgeschoss:

straßenseitiger Haupteingang, Windfang, WC, Wohn- und Essraum mit Treppe zum Keller- u. Dachgeschoss sowie Zugang zum Garten, Küche

Dachgeschoss:

Flur mit Treppe zum Erd- und Spitzbodengeschoss, 2 Schlafzimmer, 1 Bad,

Spitzboden:

Treppe zum Dachgeschoss, 1 Studioraum

¹ Das Obergeschoss ist nach dem Baurecht aus dem Baujahr als Vollgeschoss einzustufen.

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

Erdgeschoss:	52 m ² (ohne Terrasse)
Dachgeschoss:	48 m ²
Studio:	15 m ²
Wohnfläche gesamt	rd. 115 m ²

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

Kellergeschoss:	54 m ²
Garage:	17 m ²
Zubehörfläche gesamt	rd. 71 m ²

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

Wohnhaus: (Lageplan Nr. 1):

Kellergeschoss:	69,4 m ²
Erdgeschoss:	69,4 m ²
Obergeschoss:	69,4 m ²
Dachgeschoss:	47,0 m ²
gesamt	rd. 255,2 m ²

Garage: (Lageplan Nr. 2):

Erdgeschoss:	19 m ²
--------------	-------------------

Die Wohn- und Zubehörflächenaufstellung entstammt den Berechnungen aus der Bauakte.
Die Bruttogrundflächenermittlungen sind auf Basis der DIN 277 (2005) sowie der Geodaten des Katasteramtes mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit erfolgt.
Die Flächenangaben sind nur im Rahmen dieses Gutachtens gültig.

3.3 Baubeschreibung

(gemäß äußerer Inaugenscheinnahme bzw. vorliegender Bauakte)

Wohnhaus (Lageplan Nr. 1), Garage (Lageplan Nr. 2):

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise (lt. Baubeschreibung)

Keller:

Gründung, Fundamente: Betonsohle (lt. Bauzeichnung)

Sohle: s.v.

Kelleraußenwände: unbekannt

Kellerinnenwände: unbekannt

Kellerdecke: Echo – Systemdecken (Fertigteildecke, lt. Bauakte)

Kellertreppe: unbekannt

Kellerfenster: unbekannt

Kellerlichtschächte: unbekannt

Aufgehende Gebäude:

Außenwände: unbekannt

Fassade: Ziegelsteinverblendmauerwerk,
baujahrestypisch gedämmt (Wohnhaus)

Innenwände: unbekannt

Garagensohle: Betonsohle wird unterstellt

Geschossdecken: Echo – Systemdecken (Fertigteildecken, lt. Bauakte)

Garagendecke: Betondecke wird unterstellt

Treppen: unbekannt

Dachkonstruktion: Satteldach in Holzkonstruktion mit 2 Schleppgauben

Dacheindeckung: Betondachsteine im Steildachbereich,
Flachdachabdichtung über Garage

Dachrinnen und Fallrohre: in Zinkausführung

Schornstein: als Fornschnstein (wird dem Baujahr entsprechend unterstellt)
Faserzementplattenbekleidung über Dach

Eingangstüre: Haustüre aus Kunststoff mit bogenförmigem Oberlicht und
bleiverglastem Lichtausschnitt

Fenster /
Terrassentüren: Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung mit innenliegenden
Fensterprossen, überwiegend Kunststoffrollläden

Garagentor: Schwingtor

Fußbodenaufbauten: Verbundestrich / schwimmender Estrich
(wird baujahrestypisch unterstellt)

Bodenbeläge Nassräume:	unbekannt
Bodenbeläge:	unbekannt
Innenwandgestaltung:	unbekannt
Deckengestaltung:	unbekannt
Fensterbänke:	Innen: unbekannt Außen: Ziegelsteinrollschichten
Innentüren:	unbekannt

Technische Ausstattung:

Wasserinstallation:	Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:	Ölheizung der Fa. Buderus BJ 1994 mit PE-Heizöltanks (2.500 l)
Elektroinstallation:	erdverlegter Hausanschluss, sonst unbekannt
Abwasseranlage:	Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation
Sanitäre Einrichtung:	unbekannt
Besondere Bauteile:	2 Schleppdachgauben (je als Einheit mit Nachbargauben), Vordach
Sonstige Gebäude:	Gartenhaus mit Flachdach, Pavillon als Terrassenüberdachungen in Holzkonstruktion
Lichte Raumhöhen:	unbekannt

3.4 Außenanlagen

An wesentlichen wertrelevanten Außenanlagen wurden zum Stichtag, soweit ersichtlich bzw. bekannt, vorgefunden:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse sowie Leitungen und Revisionsschacht
befestigte Wege- und Zufahrtsflächen in Betonsteinpflaster
- Stufen und Palisaden
- Außenbeleuchtungen
- Einfriedungen aus Doppelstabmattenzaun und Stützwänden aus Mauerwerk bzw. Beton-
Winkelsteinen
- Anpflanzungen, Rasenflächen, Gehölze und Beete

3.5 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis

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, dh. dass 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.

Aufgrund des mangelnden Zugangs erfolgt im nachfolgenden Berechnungsgang nur soweit ein Ansatz für Baumängel und Bauschäden sowie der Instandsetzungs- und Reparaturbedarf, wie diese von außen ersichtlich sind.

Stattdessen wird ein Sicherheitsabschlag am Gebäudewert, differenziert nach Rohbau und Ausbau, vorgenommen. Ob dieser den Gesamtumfang von ggfs. bestehenden Baumängeln, Bauschäden, Instandsetzungs-, Reparatur- und Restfertigstellungsbedarf abdeckt, ist nicht bekannt.

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.

Mangels Einsicht wird unterstellt, dass kein werthaltiges Zubehör auf dem Grundstück vorhanden ist.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre und für Einzelgaragen 60 Jahre.

Für die Garage wird aufgrund der massiven Anbauweise abweichend, in Anlehnung an das Schicksal des Wohnhauses, ebenso eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren sachverständig geschätzt.

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.

Somit beträgt die im Bewertungsmodell anzusetzende Restnutzungsdauer für Wohnhaus und Garage: 80 Jahre - (2024-1994) = 50 Jahre.

4 Allgemeinbeurteilung

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt als durchschnittliche Ortslage innerhalb einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung mit Nähe zu einer einfachen Nebengeschäftslage einerseits und Gewerbe- u. Produktionsstätten andererseits zu bezeichnen.
Eine Gewerbe- oder Geschäftslage ist nicht gegeben.
Die Entfernung zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie die Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ebenso wie die Verkehrsinfrastruktur im öffentlichen Personennahverkehr (Bus und Bahn) sind insgesamt als günstig einzustufen.
Die direkte umgebende offene Bebauung sowie die begrünte Straßenraumgestaltung der Carolus-Magnus-Straße mit ausreichenden PKW-Stellplätzen wirkt günstig.
Dagegen ist der naheliegende Betriebsparkplatz mit damit verbundenem Verkehrsaufkommen- und lärm an der Kirchstraße nachteilig einzustufen.
- Grundstück:** Ein unregelmäßig geschnittenes Zweifrontengrundstück in Hanglage und Gartenlage mit Nord-Ostausrichtung unmittelbar an einer Straßenkreuzung ist insgesamt unterdurchschnittlich einzustufen.
Insbesondere wirkt sich die Einsichtigkeit Gartens nachteilig aus.
- Gebäude:** Das Wohnhaus ist als Reihendhaus mit angebaute Garage in einer durchschnittlichen, baujahrestypischen Architektur und Bauweise ausgeführt.
Die Gebäudegrundrisse und Raumaufteilungen sind dem Gebäudetyp entsprechend kleinteilig, jedoch zweckmäßig gestaltet.
Das Gebäude weist dem äußeren Anschein nach, einen gepflegten Unterhaltungszustand auf.
- Außenanlage:** Die instandhaltungsaufwendigen, nicht barrierefreien Außenanlagen in einer hängigen Geländesituation sind nachteilig zu werten.
Der Ausführungs- und Unterhaltungszustand ist - soweit einsichtig - durchschnittlich zu werten.
- Vermietbarkeit:** Bei Einfamilienhäusern der vorliegenden Art ist eine Vermietung prinzipiell möglich, jedoch steht üblicherweise eine Eigennutzung im Vordergrund.

Verwertbarkeit: Bei ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Objekten wird im Allgemeinen eine ausreichende Verwertbarkeit unterstellt.
Das Verwertungsrisiko wird unter Berücksichtigung von Lage, Größe und Ausstattung als gering eingeschätzt.

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 (§§ 27 ff. 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)

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 Ertragswirtschaft 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.

Es kommt als wertbestimmendes Verfahren hier nicht zur Anwendung.

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

Im vorliegenden Fall liegen mit den vom Gutachterausschuss ermittelten Immobilienrichtwerten statistisch ermittelte, lagebezogene Vergleichsfaktoren für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser sowie Doppel- und Reihenhäuser vor, welche die Ermittlung eines Vergleichswerts auf der Basis der Wohnfläche ermöglicht.

Das Vergleichswertverfahren dient der Plausibilisierung und wird 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 2021, 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 2021 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 Lagemerkmale wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg mit 200,- € für den Palenberg, Bodenrichtwert Nr. 28004 zum Feststellungszeitraum 01.01.2024 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	Palenberg
Bodenrichtwertnummer	28004
Bodenrichtwert	200 €/m²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2024-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragfrei
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 am Rande einer unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes insgesamt als schlechter einzustufen ist.

Die Ecklage wirkt aufgrund von höheren Anliegerkosten und höherem Pflegeaufwand (Winterdienste, Straßenreinigung etc.) sowie der Einsichtigkeit des Gartenbereiches nachteilig.

Auch ist die Lage am Straßenkreuzungsbereich und die Nähe zu einem Betriebsparkplatz aufgrund des Verkehrsaufkommens und damit verbundenen Lärmbeeinträchtigungen als ungünstiger zu werten.

Hierüberhinaus bringt die Hanglage einen Mehraufwand in der Herstellung und Instandhaltung der Außenanlagen mit sich.

Die umgebende Bebauung sowie die Grundstücksausrichtung mit Gartenlage nach Nord-Osten sind noch als durchschnittlich einzustufen.

Es erfolgt insgesamt eine Anpassung in Höhe von - 10%.



Grundstückstiefe / -größe

In Abweichung von der dem Richtwertgrundstück zu Grunde zulegende Tiefe von 35 m, ist die Tiefe des Bewertungsgrundstücks geringer (ca. 30 m) und die Größe kleiner. Aus zahlreichen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert des Grundstücks bei kleiner werdender Grundstücksgröße und -tiefe ansteigt. Und zwar bei Reihenhaushausgrundstücken stärker als bei Ein- und Mehrfamilienhäusern (vgl. Kleiber KLV, 1506).

Infolgedessen ist ein Zuschlag aufgrund der Tiefenanpassung vorzunehmen.

Mangels Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht des Kreises Heinsberg werden Koeffizienten in Anlehnung an den Marktbericht der Städteregion Aachen für den ehemaligen Kreis mit einem Zuschlag von 5 % zu Grunde gelegt.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

Die Ausnutzung des Grundstücks entspricht dem Richtwertgrundstück und ergibt keine Abweichung.

Zuschnitt

Der Zuschnitt ist gegenüber dem Richtwertgrundstück unregelmäßig.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks wird hierdurch beeinträchtigt, so dass ein Abschlag in Höhe von - 3 % sachverständig in Ansatz gebracht wird.

Erschließungsbeitragssituation

Das Grundstück 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:

5.3 Bodenwert

Gemarkung	Flur:	Flurstück:	Grundstücksgröße:
Übach-Palenberg	47	1033	336 m ²
Grundstücksgröße, notwendiges Bauland: 336 m ²			
Bodenrichtwert			200,00 €/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0%		0,00 €/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)			200,00 €/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>			200,00 €/m ²
Wertanpassung für Lage	-10%		-20,00 €/m ²
Wertanpassung für Größe	5%		10,00 €/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung	0%		0,00 €/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt	-3%		-6,00 €/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei) :			184,00 €/m ²
Bodenwert der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei			
336 m ² *	184,00 €/m ² =		61.824,00 €
Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet			61.800,00 €

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Gebäudedaten	Wohnhaus Lageplan Nr. 1	Garage Lageplan Nr. 2
Gebäudetyp:	Reihenendhaus, 2 Vollgeschosse, unterkellert, ausgebautes Dachgeschoss	angebaut, umschlossenes Bauwerk 1- geschossig, nicht unterkellert
Gebäudeart gemäß (ImmoWertV, Anl. 4), objektspezifisch	Typ 2.11	Typ 14.1
Stichtag, Jahr	2024	2024
Baujahr, ca.	1994	1994
Tatsächliches Alter zum Stichtag	30 Jahre	30 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 2	80 Jahre	80 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWertV, Anlage 2 im Mittel rd. somit: kalkulatorische Verjüngung: theoretisches Alter: theoretisches Baujahr	50 Jahre 0 Jahre 30 Jahre 1994	50 Jahre 0 Jahre 30 Jahre 1994
Wohnfläche (WF)	115 m²	
Nutzfläche (NF)		
i.S. von Zubehörflächen	54 m²	17 m²
Brutto-Grundfläche (BGF)	255 m²	19 m²
Brutto-Rauminhalt (BRI)		
Anzahl der Wohnungen insg.	1	
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-	
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	1	1
Ausbauverhältnis: (m² BGF / m² Wohn- bzw. Nutzf.) (m² Wohn- bzw. Nutzf. / m² BGF)	1,51 0,66	1,12 0,89

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

5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (LP Nr. 1)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
Reihenendhaus, Typ 2.11
- Baujahr (theoretisch): 1994
- Bruttogrundfläche: 255 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17% Neben-
und Regiekosten: 717 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,57
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand I / 2024 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,812
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $255 \text{ m}^2 * 717 \text{ €/m}^2 * 1,812 * 1,0 =$ rd. 331.297, - €
- Besondere Bauteile, die nicht in den BGF enthalten sind, einschl. Neben- und Regie-
kosten, angelehnt an das Modell der AGVGA / GUG Fachinformation 2010, sowie gem.
eigenen Erfahrungswerten,
soweit wertrelevant für:
2 Schleppgauben
1 Vordach rd. 7.600, - €
- durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert
zum Wertermittlungsstichtag rd. 338.900,- €
- Alterswertminderung, linear
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Theoretisches Alter: 30 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd. 50 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $50 / 80 = 0,625$
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $338.900,- \text{ €} * 0,625 =$ rd. 211.810,- €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus **rd. 211.800,- €**

5.5.2.2 Gebäudewert Garage

- Objekttyp:	ImmoWertV 2021, Anl. 4, Einzelgarage, Typ 14.1	
- Baujahr (theoretisch):	1994	
- Bruttogrundfläche:	19 m ²	
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten (NHK 2010) je m ² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt), einschließlich 12% Neben- und Regiekosten:	485 €/m ²	
- Gebäudestandardstufe:	4	
- Korrekturfaktor wg. Anbauweise:	0,95	
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100 Indexstand I / 2024 für „Wohngebäude“ (aktuell veröffentlichter Wert) angesetzt zum Stichtag:	1,812	
- Regionalfaktor:	1,0 (modellkonform)	
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag $19 \text{ m}^2 * 485 \text{ €/m}^2 * 0,95 * 1,812 * 1,0$		rd. 15.860,- €
- Alterswertminderung, linear Gesamtnutzungsdauer (GND): Theoretisches Alter: Restnutzungsdauer (RND) rd. Alterswertminderungsfaktor RND / GND:	80 Jahre 30 Jahre 50 Jahre $50 / 80 = 0,625$	
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten	$15.860,- \text{ €} * 0,625 =$	rd. 9.910,- €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Garage	rd.	9.900,- €
--	------------	------------------

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert)	rd.	221.700,- €
---	------------	--------------------

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse, Grundleitungen, Schächte
- Terrassen-, Wege- und Zufahrtsbefestigungen, Stufenanlagen, Entwässerungen
- Außenbeleuchtungen
- Geländeabstützung
- Einfriedungen und Tore
- Grünanlagen

Zeitwert der Außenanlagen

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend

Grundstücksmarktbericht 2024, pauschal 8 % von 221.700,- € somit **rd. 17.700,- €**

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	221.700,00 €	73,6%
Außenanlagen gem. Modellparameter		17.700,00 €	5,9%
Bodenwert		61.800,00 €	20,5%
Vorläufiger Sachwert		301.200,00 €	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 Sachwertes 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 0,92 angegeben.

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

Es wurden 156 Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Berechnungszeitraum 2023 mit folgenden Eigenschaften ausgewertet:

- Bodenwertniveau 115 - 320 €/qm, Mittel 200 €/qm
- Bodenwertanteil am vorläufigen Sachwert 0,1 - 0,5, Mittel 0,27
- mittleres Baujahr 1973, Standardabweichung (Stabw.) 26 Jahre
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre
- mittlere Restnutzungsdauer 39 Jahre, Stabw. 16 Jahre
- mittlere Wohnfläche 117 m², Stabw. 30 m²
- mittlere BGF 258 m², Stabw. 83 m²
- mittlere Grundstücksfläche 387 m², Stabw. 223 m²

In Bezug hierauf weicht das Wertermittlungsobjekt im Wesentlichen nicht von den angegebenen Spannen nach unten ab.

Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Faktoren auf dem Grundstücksmarkt, wird ein Sachwertfaktor von 0,95 bzw. ein Abschlag von 5 % für marktgerecht erachtet:

$$301.200,- € \cdot 0,95 = 286.140,- €$$

Insgesamt ergibt sich somit ein

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	gerundet	286.100,- €
---	-----------------	--------------------

5.6 Vergleichswertverfahren

5.6.1 Allgemeines

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens nach dem Modell gem. §§ 24 - 26 ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren folgt in seinen Grundzügen dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Qualifizierung der Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts sowie die Feststellung des Wertermittlungsstichtages.

Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen.

Weitere Anwendungshinweise gibt die ImmoWertV bzw. die ImmoWertA.

5.6.2 vorläufiger Vergleichswert

Immobilienrichtwerte sind georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien, in der jeweils definierten Immobilienrichtwertzone, die aus Kaufpreisen (§195 BauGB) sachverständig abgeleitet wurden. Sie sind auf ein typisches fiktives Normobjekt bezogen. Sie stellen Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne § 20 ImmoWertV dar und bilden unter sachverständiger Einschätzung die Grundlage für die Verkehrswertermittlung im Vergleichswertverfahren nach § 26 Abs. 1 ImmoWertV.

Liegen Kaufpreise geeigneter Vergleichsobjekte vor, sind diese für die Wertermittlung heranzuziehen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Heinsberg hat für Reihen- und Doppelhäuser Immobilienrichtwerte aus den Kaufpreisen der Jahre 2012 bis 2023 lageorientiert als Durchschnittswert abgeleitet und auf den 01.01.2024 indiziert.

Hierbei sind die Werte in Euro pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben. Sie beziehen sich ausschließlich auf Weiterverkäufe und beinhalten keine Garagen und Nebengebäude; ebenso sind besondere Merkmale nicht enthalten.

Sie gelten für im Wesentlichen schadenfreie Objekte ohne besondere Einbauten.

Abweichungen des Bewertungsobjektes zu den wertbestimmenden Merkmalen des Immobilienrichtwertes werden mit den u.a. Umrechnungskoeffizienten berücksichtigt.

Das Normobjekt weist gemäß Grundstücksmarktbericht im Durchschnitt folgende Merkmale auf:

Lage und Wert	
Gemeinde	Übach-Palenberg
Gemarkungsname	Übach-Palenberg
Ortsteil	Palenberg
Gebietsgliederung	Übach-Palenberg
Wohnlage	gut
Immobilienrichtwertnummer	28304
Immobilienrichtwert	2520 €/m²
Stichtag des Immobilienrichtwertes	01.01.2024
Teilmarkt	Reihen- und Doppelhäuser
Objektgruppe	Weiterverkauf
Immobilienrichtwerttyp	Immobilienrichtwert
Gebäudestandard	mittel
Beschreibende Merkmale (Gebäude)	
Gebäudeart	Einfamilienhaus
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte
Baujahr	1995
Wohnfläche	120 m²
Modernisierungstyp	baujahrtypisch (nicht modernisiert)
Keller	teilunterkellert
Beschreibende Merkmale (Grundstück)	
Grundstücksgröße	280 m²
Sonstige Hinweise	
Mietsituation	unvermietet

Quelle: www.boris.nrw.de

Ausgehend von den durch den Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg ausgewiesenen Umrechnungskoeffizienten ergibt sich der Anpassungsfaktor wie folgt:

Merkmal	Immobilienrichtwert	Bewertungsobjekt	Umrechnungskoeffizient
Zeitpunkt	01.01.2024	05.07.2024	1,00
Gebäudeart	Einfamilienhaus	Einfamilienhaus	1,00
Ergänzende Gebäudeart	Doppelhaushälfte	Reihenendhaus	0,97
Baujahr	1995	1994	0,99
Wohnfläche	120	115	0,98
Keller	teilunterkellert	vorhanden	1,03
Modernisierungstyp	baujahrestypisch (nicht modernisiert)	baujahrestypisch (nicht modernisiert)	1,00
Gebäudestandard	mittel	mittel	1,00
Mietsituation	unvermietet	unvermietet	1,00
anrechenbare Baulandfläche in m ²	280	336	1,03
Wohnlage	gut	mittel	0,95
durch Multiplikation der Umrechnungskoeffizienten ergibt sich ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor von:			0,948
angepasster Immobilienrichtwert	2.520 €	* 0,948	= 2.390 €
vorläufiger Vergleichswert ohne Nebengebäude			
	115	m ² *	2.390 € = 274.871 €

Der vorläufige Vergleichswert beinhaltet keine Nebengebäude und keine Besondere Anlagen. Diese sind gemäß dem Grundstücksmarktbericht als Zeitwert gesondert zu berücksichtigen.

Der Ansatz der Garage erfolgt in Anlehnung an den Zeitwert der baulichen Anlage im Sachwertverfahren:

rd. 10.000, - €²

rd. 284.900, - €

Eine Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV (Marktanpassung) ist hierbei mit den Vergleichspreisen, Vergleichsfaktoren und Indexreihen ausreichend erfolgt.

Vorläufiger Vergleichswert **gerundet** **284.900, - €**

² Für den Teilmarkt der Reihen- und Doppelhäuser ergaben sich lt. Marktbericht durchschnittlich je Garage 5 % vom bereinigten Kaufpreis. Im vorliegenden Fall beträgt der Ansatz mit 10.000, - € / 284.900 € * 100 = 3,5 %. Dieser wird aufgrund einer beidseitigen Anbauweise sachverständig als plausibel gesehen.

6 Ableitung des Verfahrenswertes

6.1 Gegenüberstellung der Wertansätze

vorläufiger, marktangepasster Sachwert	286.100,00 €
vorläufiger Vergleichswert	284.900,00 €
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Sachwert / vorläufiger Vergleichswert	1,00
Verhältnis vorläufiger Vergleichswert / vorläufiger, marktangepasster Sachwert	1,00

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. Der vorläufige Vergleichswert stützt den vorläufigen marktangepassten Sachwert.

Ausgangswert ist der vorläufige, marktangepasste Sachwert in Höhe von rd. 286.100.- €

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 Sicherheitsabschlag

Da das Objekt zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht zugänglich war und somit sowohl über die Ausstattung, als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, muss ein Sicherheitsabschlag am wertbestimmenden Sachwert angebracht werden.

Die Höhe des Sicherheitsabschlags bemisst sich einerseits am vermuteten Wertverhältnis zwischen Rohbau und Ausbau des Gebäudes, als auch andererseits an einem unterstellten Grad möglicher Beeinträchtigungen des Ausbaus und des Rohbaus durch Instandhaltungsschäden, Mängel und Schäden.

Aufgrund der erkennbaren Beschaffenheitsmerkmale des Gebäudes wird folgendes Verhältnis von Rohbau zu Ausbau unterstellt: 45% zu 55%

Gebäudeherstellungskosten (kalkulatorisch, aus Sachwert): 221.700,- €

In Unkenntnis der tatsächlich vorhandenen baulichen Situation wird angenommen, dass

- Abweichungen bei dem Normalherstellungskostenansatz
- weitere Mängel, Schäden und Restfertigstellungsbedarf
- ein unterdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- weiterer Genehmigungsbedarf oder Rückbaubedarf
- sowie Abweichungen bei der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche

vorliegen können.

Für die Zwecke der Wertermittlung wird daher eine Minderung des Werts des Rohbaus von etwa 15 % und eine Minderung des Werts des Ausbaus von etwa 20 % angenommen.

Daher ergibt sich somit ein kalkulatorischer Sicherheitsabschlag von:

für den Rohbau	221.700,00 € *	45% =	99.765,00 € *	15% =	14.964,75 €
für den Ausbau	221.700,00 € *	55% =	121.935,00 € *	20% =	24.387,00 €
Summe					39.351,75 €

kalkulatorischer Sicherheitsabschlag von **rd. - 39.400,- €**

Dies entspricht rd. 14 % des vorläufigen Sachwertes.

Ein möglicher Erwerber hat darüber hinaus das Risiko der nicht erfolgten Innenbesichtigung für sich selbst zu kalkulieren.

6.2.2 Nebenanlagen

Im Verfahren bisher nicht berücksichtigt sind ein grenzständiges Gartenhaus und ein Pavillon in Holzkonstruktion mit Zeltdach.

Für diese erfolgt ein Zuschlag als marktangepasster Zeitwert,

einschließlich Neben- und Regiekosten, geschätzt **rd. + 6.000,- €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 33.400,- €

6.2.3 Verfahrenswert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert	286.100,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt	-33.400,00 €
	252.700,00 €

Sachwert gerundet 253.000,00 €

Der Verkehrswert entspricht dem Verfahrenswert, der im Bewertungsfall aus dem Sachwert abgeleitet worden ist.

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenendhaus mit Garage und Nebenanlagen bebaute Grundstück, Carolus-Magnus-Allee 40 c in 52531 Übach-Palenberg

mit der Katasterbezeichnung Stadt Übach-Palenberg, Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 47, Flurstück 1033

wird vorbehaltlich einer Innenbesichtigung, unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke, zum Wertermittlungstichtag, dem 05. Juli 2024, geschätzt mit rund

253.000, - Euro

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

(Damit ergibt sich ein Wert von rund 2.200 €/m² Wohnfläche einschließlich Sicherheitsabschlag im Vergleich zu durchschnittlichen Kaufpreisen für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Kreisgebiet aus Verkäufen der Jahre 2021 – 2023 gemäß dem Grundstücksmarktbericht von 2.550 €/m² Wohnfläche der Baujahre 1975 – 1994.)

Dieses Gutachten besteht aus 40 Seiten zuzüglich Deckblatt und 14 Anlagenseiten. Es wurde in 7 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.

Heinsberg, den 12. Juli 2024

Dipl. Ing. A. Fell



8 Literatur- / Datenverzeichnis

- Kleiber – digital, Standardwerk zur Wertermittlung,
(www.bundesanzeiger-verlag.de/immobilien/wertermittlung/kleiber-digital)
- Kleiber: Wertermittlungsrichtlinien (2016), 12. Auflage 2016
- Kleiber: WertR 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV 2010
- Kleiber/ Tillmann: Tabellenhandbuch 2. Auflage 2017
- Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV, 7. Auflage 2012
- 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: Wertermittlungsverfahren Auflage 2016
- Simon/Gilich: Wertermittlung von Grundstücken 6. 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
- 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“
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

9 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-Bodenschutzgesetz (BodSchG)** 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
- **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 Prüfungsordnung) vom 16.10.2023 in der zurzeit gültigen Fassung
- **Grundstücksmarktbericht für den Kreis Heinsberg 2024**

10 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 |