



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. 2025-07
03. November 2025

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

**für das mit einem Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden
bebaute Grundstück einer Resthofstelle,
Heerleener Straße 247 in 52531 Übach-Palenberg,
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 72, Flurstück 9**



Wertermittlungstichtag:

26. September 2025

Auftraggeber:

Amtsgericht Geilenkirchen

Verkehrswert:

205.000,- Euro

Aktenzeichen:

70 K 19 / 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	11
2.2.1	Gestalt, Form und Beschaffenheit	11
2.2.2	Altlasten	14
2.2.3	Bergbau	14
2.3	Rechtliche Gegebenheiten	15
2.3.1	Privatrechtliche Situation	15
2.3.1.1	Grundbuch	15
2.3.1.2	Nicht eingetragene Rechte und Belastungen, Grenzgemeinsamkeiten	15
2.3.1.3	Vertragliche Rechte	16
2.3.1.4	Öffentliche Förderung	16
2.3.2	Gesetzliche Grundstücksbeschränkungen	16
2.3.3	Öffentlich-rechtliche Situation	16
2.3.3.1	Denkmalschutz	16
2.3.3.2	Baulasten	16
2.3.3.3	Bauplanungsrecht	17
2.3.3.4	Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet	18
2.3.3.5	Wasserschutzgebiet	19
2.3.3.6	Überschwemmgebiet / Hochwassergefahr	19
2.3.3.7	Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung	19
2.3.3.8	Bauordnungsrecht	20
2.3.3.9	Abgabenrechtlicher Zustand	20
3	Beschreibung von Gebäude und Außenanlagen	20
3.1	Allgemeines	20
3.2	Gebäudekonzeption	22
3.3	Beschreibung der baulichen Anlagen	23
3.3.1	Wohnhaus (Lageplan Nr. 1)	23
3.3.1.1	Gebäudeaufteilung / Flächenaufstellung	23
3.3.1.2	Baubeschreibung	24
3.3.1.3	Baulicher Zustand	27
3.3.2	Anbau (Lageplan Nr. 2):	27
3.3.2.1	Gebäudeaufteilung / Flächenaufstellung	27
3.3.2.2	Baubeschreibung	28
3.3.2.3	Baulicher Zustand	29

3.3.3 Scheune (Lageplan Nr. 2):	29
3.3.3.1 Gebäudeaufteilung / Flächenaufstellung	29
3.3.3.2 Baubeschreibung	30
3.3.3.3 Baulicher Zustand	31
3.3.4 Schuppen (Lageplan Nr. 4):	31
3.3.4.1 Gebäudeaufteilung / Flächenaufstellung	31
3.3.4.2 Baubeschreibung	32
3.3.4.3 Baulicher Zustand	33
3.4 Außenanlagen	33
3.5 Baumängel, Bauschäden sowie Instandsetzungs- und Reparaturanstau	33
3.6 Zubehör	36
3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer	36
4 Allgemeinbeurteilung	38
5 Verkehrswertermittlung	40
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	40
5.2 Bodenwertermittlung (§§ 40 ff ImmoWertV)	42
5.3 Bodenwert	46
5.4 Übersicht Gebäudedaten	48
5.5 Sachwertverfahren	49
5.5.1 Allgemeines	49
5.5.2 vorläufiger Sachwert	50
5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (Lageplan Nr. 1)	50
5.5.2.2 Gebäudewert Scheune (Lageplan Nr. 3)	51
5.5.3 Außenanlagen	52
5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks	52
5.6 Ertragswertverfahren	52
5.6.1 Allgemeines	52
5.6.2 Mieten	53
5.6.3 Jahresrohertrag	54
5.6.4 Bewirtschaftungskosten / Jahresreinertrag	55
5.6.5 vorläufiger Ertragswert	55
5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) im Ertragswertverfahren	57
6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts	58
6.1 Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse	58
6.2 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) im Sachwertverfahren	58
6.2 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV)	59
6.2.1 Berücksichtigung des Hinterlandanteils	59
6.2.2 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis, Restfertigstellungsbedarf	59
6.2.3 Wertminderung wegen Entrümpelungsbedarf	60
6.2.4 Verfahrenswert	60
6.3 Verkehrswert	61
7 Literatur- / Datenverzeichnis	62
8 Rechtsgrundlagen	63
9 Anlagen	63

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auftraggeber:	Amtsgericht Geilenkirchen Konrad-Adenauer-Straße 225 52511 Geilenkirchen
Aktenzeichen:	70 K 19/24
Eigentümer:	sh. Grundbuch, aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt, dem Gericht bekannt
Zweck:	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens im Zusammenhang mit einem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Beauftragung:	mit Schreiben vom 18.02.2025 sowie vom 23.06.2025
Wertermittlungsstichtag:	26. September 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:	26. September 2025 (14.00 Uhr bis 17.05 Uhr)
Teilnehmer:	eine Bruchteilseigentümerin, der Rechtsvertreter einer 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.

Zur besseren Lesbarkeit wird im Gutachten die männliche Form verwendet. Dies dient ausschließlich der sprachlichen Vereinfachung und stellt keine geschlechtsspezifische Wertung oder Abweichung vom Gleichheitsgrundsatz dar.

1.3 Grundstücksangaben

Katasterbezeichnung:

Gemarkung:	Übach-Palenberg
Flur:	72
Flurstück:	9
Größe:	4.096 m ²

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht:	Geilenkirchen
Grundbuch von:	Übach-Palenberg
Blatt:	3626
Lfd. Nr. des Bestandsverzeichnisses:	11
Wirtschaftsart und Lage lt. Grundbuch:	Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche, Heerleener Straße 247

1.4 Objektangaben / Kurzbeschreibung

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle, die mit einem massiv errichteten, zweigeschossigen, teilunterkellerten Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss sowie mit baujahrestypischen Neben- und Wirtschaftsgebäuden in Form einer Dreiseithofanlage bebaut ist. Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden landwirtschaftlich als hofnahes Grünland und Ackerland genutzt.

Anzahl der Wohneinheiten:	1
Baujahr (ursprüngliches):	Anfang des 20. Jahrhunderts (ca. 1920 lt. Eigentümerangabe)
Vermietungssituation / Nutzung: Wohnhaus:	Leerstand seit 2023
Wohnfläche:	ca. 134 m ²
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	ca. 299 m ²
Wirtschaftsgebäude	
Nutzfläche:	ca. 124 m ² (mietwertrelevant)
Bruttogrundfläche (DIN 277/2005):	ca. 148 m ² (nutzungsrelevant)

1.5 Übersichtskarte / Lageplan - unmaßstäblich



1.6 Besonderheiten

Zugänglichkeit

Die Dachböden im Bereich der Wirtschaftsgebäude LP Nr. 2 und 3 waren nicht zugänglich und nicht vollständig einsichtig.

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

Entrümpelungsbedarf

Die baulichen Anlagen sind am Stichtag mit Werkzeugen, Geräten sowie sonstige, Inventar und Sperrmüll belastet.

Im Berechnungsgang wird unterstellt, dass ein Erwerber mit Entrümpelungsbedarf zu rechnen hat.

PKW

In der Scheune des Objekts ist am Stichtag ein PKW untergestellt.

Vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung wird unterstellt, dass sich dieser nicht in der Beschlagnahmemasse befindet.

1.7 Objektbezogene Arbeitsunterlagen

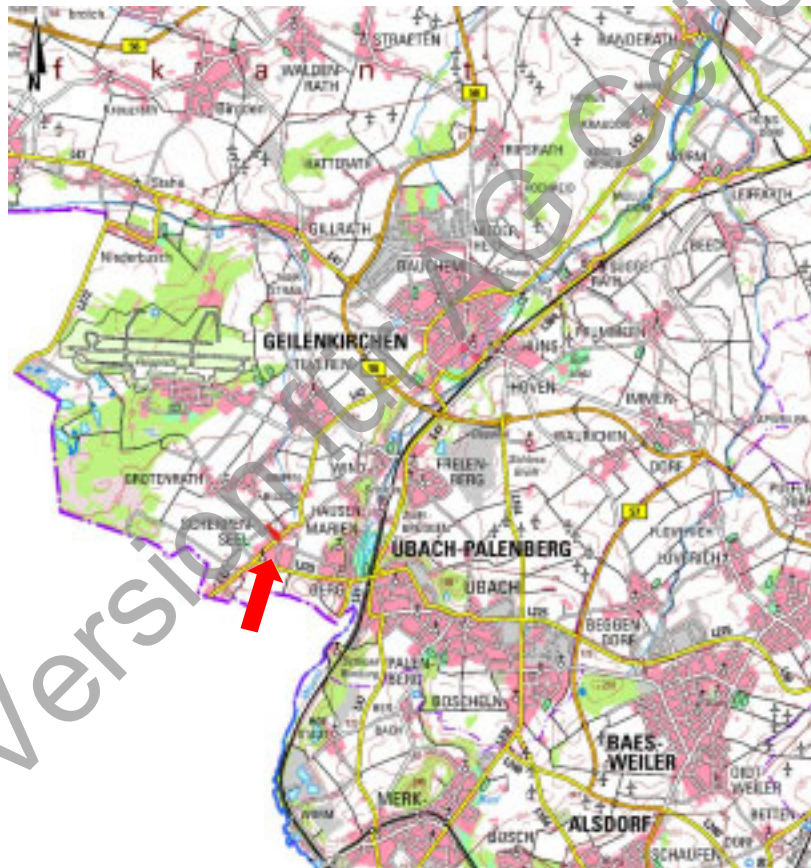
1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster des Kreises Heinsberg vom 26.08.2025 sowie telefonische Auskunft zum Katasterriss
2. Auszug aus dem Liegenschaftsbuch des Kreises Heinsberg vom 28.10.2025
3. Geobasisdaten des Landes NRW (2024)
Datenlizenz Deutschland Zero" (<https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0>)
4. Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 31.01.2025
5. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Kreises Heinsberg vom 26.08.2025 sowie telefonische Auskünfte vom 03.11.2025
6. Auskunft zur Altlastensituation vom 26.08.2025 des Amtes für Umwelt und Verkehrsplanung des Kreises Heinsberg
7. Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg über Bergschadensgefährdung vom 19.09.2025
8. Auskunft der RWE Power AG über Bergschadensgefährdungen vom 25.08.2025
9. Auskunft der Carolus Magnus GmbH über Bergschadensgefährdungen vom 03.11.2025
10. Anlieger- und Erschließungsbeitragsauskunft per E-Mail der Stadt Übach-Palenberg vom 25.02.2025 und vom 03.11.2025
11. Tel. Auskünfte der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vom 30.10.2025
12. Planungsrechtliche Auskünfte der Stadt Übach-Palenberg per E-Mail vom 01.09.2025
13. Fördermittelauskunft der Stadt Übach-Palenberg per E-Mail vom 23.10.2025
14. E-Mail Auskunft der Landwirtschaftskammer Viersen vom 30.12.2025
15. Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg
16. Bodenrichtwerte 2025, Onlineauskunft: www.boris.nrw.de
17. Auskünfte der Eigentümer

18. Aufmaß, 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:

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich im Ortsteil Scherpenseel, einem ländlich geprägten Stadtteil der Stadt Übach-Palenberg, einer kreisangehörigen Kleinstadt im Südwesten des Kreises Heinsberg. Die Ortschaft weist eine langgestreckte Siedlungsstruktur entlang der Landstraße L 42 auf und grenzt im Westen unmittelbar an die Staatsgrenze zu den Niederlanden (Provinz Limburg).

Sie zählt ca. 2.000 Einwohner (<https://de.wikipedia.org/wiki/%C3%9Cbach-Palenberg>) und verfügt selbst über einige Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.

Die weitergehende Versorgung ist in den nahegelegenen Städten Geilenkirchen und Übach-Palenberg sowie Landgraf (NL) sichergestellt. Dort befinden sich neben umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten auch weiterführende Schulen, ärztliche Praxen, Pflegeeinrichtungen sowie ein Krankenhaus in Geilenkirchen.

Das nächstgelegene Oberzentrum ist die Stadt Aachen.

Verkehrstechnisch ist der Ort durch den direkten Anschluss an die Landstraße L 42 sowie an die Bundesstraßen B 56 und B 221 gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Zudem besteht zu den umgebenden Städten und Ortschaften ein regelmäßiger Linienbusverkehr.

Strukturdaten:

Der Index Kaufkraft für den Einzelhandel je Einwohner, bezogen auf den Bundesdurchschnitt (Index = 100) wird in Übach-Palenberg mit 88,9 ausgewiesen (93,4 Kreis Heinsberg), dh. dass die Kaufkraft für den Einzelhandel der Einwohner ca. 11 % unter dem Bundesdurchschnitt liegt.

Die Kennziffer für die Einzelhandelszentralität beträgt für Übach-Palenberg 96,1 (98,5 Kreis Heinsberg) d.h. es findet ein Kaufkraftabfluss statt; es wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt, als die ortsansässige Bevölkerung ausgibt.

(Quelle: IHK Aachen, MB Research 2025)

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:

Der zu bewertende Grundbesitz befindet sich als Reihengrundstück am nordöstlichen Rand der Ortslage in einem gewachsenen, halboffenen Dorfgebiet, unmittelbar angrenzend an die freie Wiesen- und Feldflur. Die Erschließung erfolgt vorderseitig über die Heerleener Straße, eine Landstraße in Richtung Landgraaf (NL). Diese ist im Bereich des Bewertungsobjekts zweispurig asphaltiert und mit beidseitig gepflasterten Gehwegen ausgestattet. Die Straße verfügt über Beleuchtungseinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen. Rückseitig wird das Grundstück über einen asphaltierten einspurigen Wirtschaftsweg erschlossen.

In der näheren Umgebung überwiegt eine zweigeschossige, halboffene Wohnbebauung aus unterschiedlichen Baujahren. Daneben finden sich ein Lebensmitteldiscounter, vereinzelte gewerbliche Nutzungen sowie landwirtschaftliche Hofstellen und Gartenbaubetriebe.

Die historisch überdurchschnittlich tiefen Grundstücke entlang der Heerleener Straße grenzen jenseits der Bebauung überwiegend an Weide- und Ackerflächen. In der weiteren Umgebung setzen sich vergleichbare Dorfgebietsstrukturen und entsprechende Nutzungen fort.

Entfernungen:

Kindergärten:	ca. 500 m
Grundschule:	ca. 200 m
Weiterführende Schulen:	ca. 4-6 km (Realschule, Gesamtschulen, Gymnasien)
Sportanlagen:	ca. 800 m
Hallen- / Freibad:	ca. 5 km
Einkaufsmöglichkeiten:	ca. 150 m (Discounter)
Übach-Palenberg, (Zentrum):	ca. 4 km
Geilenkirchen:	ca. 6 km
Herzogenrath:	ca. 8 km
Heerlen (NL):	ca. 9 km
Kerkrade (NL):	ca. 11 km
Kreisstadt Heinsberg:	ca. 18 km
Aachen:	ca. 25 km
Landeshauptstadt Düsseldorf:	ca. 80 km

Verkehrsanbindungen: ÖPNV:

Bus:	ca. 200 m Bushaltestelle (Verbindungen in die umliegenden Städte und Ortschaften)
------	--

Bahnhof:	ca. 4 km (Bf. Übach-Palenberg, Verbindungen Aachen-Mönchengladbach / Düsseldorf)
Flughäfen:	ca. 90 km (Düsseldorf) ca. 30 km (Maastricht)
Individualverkehr:	Anschluss an das regionale Verkehrsnetz: Landstraßen: L 42 angrenzend Bundesstraßen: B 56 / B 221 in 4 km Autobahn: A 46 in 13 km (Sittard/Düsseldorf) A 44 in 20 km (Aachen/Düsseldorf)
Landwirtschaftliche Lage:	nächstgelegene Vermarktungsstandorte: Gillrath, Landhandel: ca. 6 km Jülich, Zuckerfabrik: ca. 30 km
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 durchschnittliche Lage im halboffen bebauten Dorfgebiet

2.2 Örtliche Gegebenheiten

2.2.1 Gestalt, Form und Beschaffenheit

Art:	Reihengrundstück
Zuschnitte:	unregelmäßig (trapezförmig / mit Versprüngen), übertief
Grundstücksbreite:	ca. 13 Straßenfrontbreite zur Heerleener Straße ca. 10 Grundstücksbreite zum rückseitigen Wirtschaftsweg

Grundstückstiefe:	ca. 300 m i.M.
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	öffentlicher Kanalanschluss, Wasser, Strom, Telekommunikation
Topographie:	Das Grundstück weist im bebauten Bereich eine leicht zur Heerleener Straße geneigte Geländeoberfläche mit einer Höhendifferenz von etwa 1,0 m auf, wobei die mittlere Geländehöhe rund 107,5 m über NHN beträgt. Die Oberkante des Fertigfußbodens des Wohnhauses liegt ca. 0,50 m über dem angrenzenden Gehwegniveau. Die Geländehöhen betragen an der Heerleener Straße etwa 107 m über NHN und steigen zum rückwärtigen Wirtschaftsweg auf etwa 111 m über NHN an.
Zuwegung:	Der hofseitig bebaute Grundstücksteil sowie die Grünlandfläche werden über die Heerleener Straße erschlossen, während die Ackerfläche über einen einspurigen Wirtschaftsweg am nordwestlichen Grundstücksrand zugänglich ist.
Nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden jeweils im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken bewirtschaftet.
Arrondierung:	Als Arrondierung wird die Erweiterung bzw. Abrundung eines Grundstücks um eine nicht selbstständig baulich nutzbare Teilfläche bezeichnet. Die landwirtschaftlichen genutzten Teilflächen sind aufgrund ihres Zuschnitts und ihrer Größe eigenständig nicht wirtschaftlich nutzbar. Sie bieten sich - entsprechend der tatsächlichen Nutzung - zur Arrondierung mit Nachbargrundstücken an.
Nutzung gem. Liegenschaftsbuch:	1.924 m ² Landwirtschaft / Grünland 1.336 m ² Landwirtschaft / Ackerland
Bodenschätzung /Bodengüte gem. Liegenschaftsbuch:	3.260 m ² Ackerland (A), Bodenart Sandiger Lehm (sL), Zustandsstufe (3), Entstehungsart Löß (Lö), Bodenzahl 67, Ackerzahl 75, Ertragsmesszahl 2.445
	Die Bodenqualität ist mit rd. 75 Bodenpunkten (Ackerzahl) als überdurchschnittlich einzustufen.

Tatsächliche, wertrelevante Nutzung:	im Wesentlichen Wohn- und Wohnnebennutzung sowie landwirtschaftliche Grünlandnutzung mit Obstbäumen und Ackerlandnutzung
Tatsächliche Nutzung:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Viersen bzw. der Daten des Tim-Onlineportals, WMS Landwirtschaftskammer NRW, EU-Förderung wird eine Teilfläche seit 2019 als Ackerland mit üblicher Hackfrucht-Getreide Fruchtfolgenfolge in einer Größe von rd. 0,13 ha. genutzt. Dieser Grundstücksteil wird unter der Feldblocknummer DENWLI0550021984 geführt. Eine weitere Teilfläche wird in einer Fläche von rd. 0,17 ha als Dauergrünland ¹ unter der Feldblocknummer DENWLI0550022676 genutzt.
Bewirtschaftungszustand:	normaler Bewirtschaftungszustand
Grundwasserstand:	Der Grundwasserstand liegt lt. Kartenwerk des Erftverbands (https://webgis.erftverband.de/) bei ca. 99 m über NHN und somit im Mittel rd. 9 m unter der Grundstücksgelände, womit der Flurabstand als ausreichend zu bezeichnen ist.
Versickerung:	Eine genehmigte Versickerungsanlage für die Oberflächenentwässerung ist auf dem Grundstück lt. Auskunft der Unteren Wasserbehörde nicht vorhanden. Die Regenentwässerung wird demnach überwiegend beitragspflichtig in den öffentlichen Kanal eingeleitet.
Baugrund:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen.

¹ Hinweis: Nach dem Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) gelten als **Dauergrünland** alle auf natürliche Weise entstandenen **Grünlandflächen** sowie angelegte und dauerhaft als Wiese, Mähweide oder Weide genutzte Grünlandflächen **und deren Brachen**.

Die Landwirtschaftskammer NRW führt hierzu folgendes aus: „[...] Dauergrünland ist eine landwirtschaftliche Fläche, die durch Einsaat oder auf natürliche Weise (Selbstaussaat) zum Anbau von Gras oder anderen Grünfütterpflanzen genutzt wird und **seit mindestens fünf Jahren**, entsprechend einem Zeitraum von sechs aufeinander folgenden Flächenverzeichnissen, **nicht Bestandteil der Fruchtfolge des landwirtschaftlichen Betriebs** ist [...]“

vgl. (<https://www.landwirtschaftskammer.de/>)

Gemäß § 5 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 4 Abs. 1 Nr. 1 LNatSchG NRW ist es **verboten, Dauergrünland und Dauergrünlandbrachen umzuwandeln**.

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 dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 237“ liegen würde.

Sie erläutert weiter, dass nach den vorliegenden Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein heute noch relevanter Bergbau dokumentiert ist.

Die Einwirkungen des in diesem Bereich bis in die 1960er Jahre umgegangenen senkungsauslösenden Bergbaus seien abgeklungen.

Mit bergbaulichen Einwirkungen sei demnach nicht mehr zu rechnen.

Das Grundstück liegt weiterhin im Bereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau.

Hierdurch bedingte Bodenbewegungen könnten bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

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 31.01.2025 vor.
Bei den folgenden Betrachtungen wird davon ausgegangen, dass seither keine weiteren Eintragungen erfolgt sind.

Abteilung II des Grundbuchs

lfd. Nr. 3 der Eintragungen, lfd. Nr. 11 der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis,
Zwangsversteigerungsvermerk (Amtsgericht Geilenkirchen, Abt. 70 K 19 / 24),
eingetragen am 31.01.2025.

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, Grenzgemeinschaften

Sonstige nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

Es bestehen folgende Grenzgemeinschaften, die nachfolgend nachrichtlich aufgeführt werden, jedoch nicht als wertrelevant eingestuft werden:

- Grenzseitige Öffnungen:
Im Bereich des Schuppens (LP Nr. 4) wurde eine grenzseitige Fensteröffnung vorgefunden, die vermutlich aus einer Zeit vor der Grundstücksteilung entstanden ist.
- Einfriedung:
Es besteht eine hofseitige Grenzeinfriedung aus Ziegelsteinmauerwerk von rd. 3 m Höhe zu den Nachbarflurstücken 71 und 72, die geringfügig (0 bis 7 cm) auf das Nachbargrundstück überbaut ist.

Weitere Grenzgemeinschaften sind nicht ersichtlich bzw. bekannt.

2.3.1.3 Vertragliche Rechte

Es besteht ein mündliches Landpachtverhältnis der landwirtschaftlich genutzten Flächen.
Sonstige vertragliche Rechte bestehen laut Eigentümergebrauch nicht.

2.3.1.4 Öffentliche Förderung

Die zuständige Fachbehörde der Stadt Übach - Palenberg teilt mit, dass für das Objekt Heerleener Straße 247 in Übach-Palenberg laut den vorliegenden Unterlagen 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 (beispielsweise Notwegerechte, Überbauten etc.) liegen nicht vor.

2.3.3 Öffentlich-rechtliche Situation

2.3.3.1 Denkmalschutz

Gemäß Auskunft des zuständigen Fachbereichs der Stadt Übach-Palenberg bestehen für das Bewertungsobjekt keine Eintragungen in der Denkmalliste als Bau- Boden- oder Naturdenkmal.

2.3.3.2 Baulasten

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

Gemäß weiterer telefonischer Auskunft sind ebenso keine begünstigenden Baulasten eingetragen.

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

In dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Übach-Palenberg aus dem Jahr 1989 (2. Auflage) ist das Gebiet im Bereich des Bewertungsgrundstücks bis zu einer Tiefe von ca. 45 m ausgehend von der Heerleener Straße als „Dorfgebiet (MD)“ und darüber hinaus als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Verbindliche Bauleitplanung

Gemäß den Veröffentlichungen der Stadt Übach-Palenberg (www.o-sp.de/uebach_palenberg/plan?pid=53088) ist das Gebiet innerhalb einer Klarstellungssatzung für die Ortsteile Ortsteil Scherpenseel / Siepenbusch gelegen. Es ist demnach bis zu einer Tiefe von ca. 45 m ausgehend von der Heerleener Straße im planungsrechtlichen Innenbereich gelegen. Dieser Bereich ist nach § 34 BauGB, als „im Zusammenhang bebauter Ortsteil“ zu beurteilen. Ein Vorhaben ist damit 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 hintere, nordwestlich gelegene Grundstücksfläche, die an den Wirtschaftsweg angrenzt, ist hingegen dem planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

Im Außenbereich gelegene Grundstücke stehen nach einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 35 BauGB grundsätzlich nicht zur Bebauung an. Nur in begrenzten Ausnahmefällen (privilegierte Vorhaben) ist eine bauliche Nutzung zulässig, wenn insbesondere öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist. Für diesen Bereich ist eine Ausweisung als Bauland derzeit nicht zu erwarten.

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.



Ausschnitt aus der Klarstellungssatzung

Entwicklungsstufe

Die zu bewertenden Flächen sind zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag teilweise als baureifes Land i.S. des § 3 Absatz 4 ImmoWertV sowie als Flächen der Land- oder Forstwirtschaft i.S. des § 3 Absatz 1 ImmoWertV einzustufen.

2.3.3.4 Landschaftsschutzgebiet / Naturschutzgebiet

Das Grundstück liegt im Landschaftsplan I/2 Teverener Heide.

Es befindet sich gemäß Auskunft der Unteren Landschaftsbehörde nicht in einem Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiet.

Jedoch fällt der Grundstücksbereich ab einer Tiefe von 60m ab Straße

- in das Entwicklungsziel 1
- in den geschützten Landschaftsbestandteil Ziffer 2.4-59.
- und die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen Ziffer 5.1-45

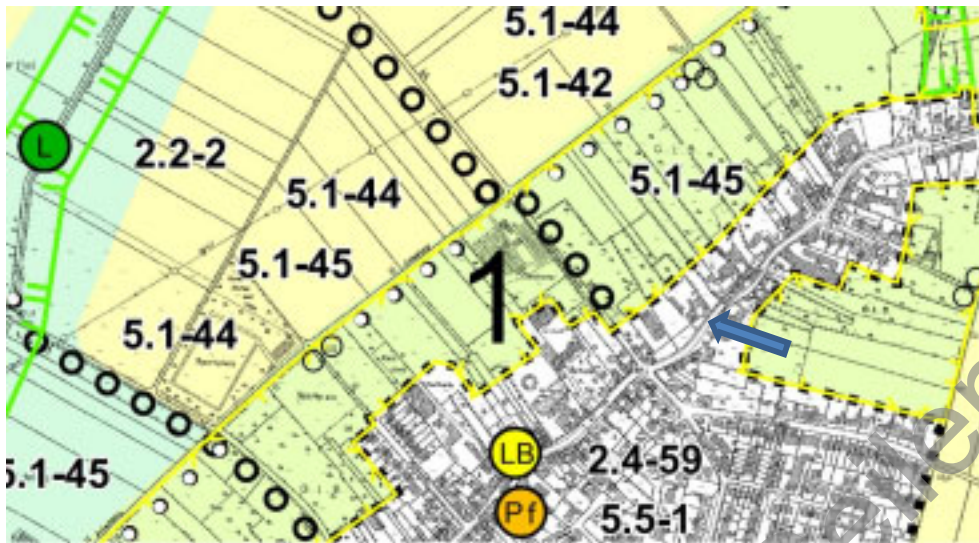


Abbildung: Auszug aus dem aktuell veröffentlichten Landschaftsplan des Kreises Heinsberg

Es ist die vollständige Ge- und Verbotsliste des Landschaftsplanes zu beachten.
Ein Werteeinfluss hieraus wird nicht gesehen.

2.3.3.5 Wasserschutzgebiet

Gemäß Kartenwerk (www.webgis.ertverband.de) befindet sich das Bewertungsobjekt in der geplanten Wasserschutzzone 3 B, Gangelt - Stahe.

Es gelten Verbote und Nutzungseinschränkungen.

Ein wesentlicher Werteeinfluss auf den Verkehrswert wird nicht gesehen.

2.3.3.6 Überschwemmgebiet / Hochwassergefahr

Die Bewertungsfläche befindet sich gemäß Kartenwerk (www.tim-online.de) nicht im Bereich eines Überschwemmgebietes; es besteht ebenso keine Hochwassergefahr.

Weiterhin werden keine Starkregengefahren ausgewiesen.

2.3.3.7 Sanierungsverfahren / Gestaltungssatzung

Gemäß den planungsrechtlichen Auskünften sowie den Veröffentlichungen der Stadt Übach-Palenberg (www.o-sp.de/uebach_palenberg/plan?pid=53088) liegen keine Hinweise darauf vor, dass sich der Bewertungsgrundbesitz in einem Sanierungsgebiet oder im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung befindet.

2.3.3.8 Bauordnungsrecht

Eine Bauakte des bewertenden Objekts konnte die zuständige Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Heinsberg nicht vorlegen.

Ebenso konnten die Eigentümer keine Baugenehmigungsunterlagen vorlegen.

Die ursprüngliche Errichtung der historischen Hofgebäude ist demnach nicht dokumentiert.

Da keine bauordnungsrechtlichen Verfügungen bestehen, wird für die historische Bebauung aus der Vorkriegszeit Bestandsschutz und die formelle wie materielle Legalität des Objektes unterstellt.

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 das Bewertungsgrundstück keine Erschließungsbeiträge nach Baugesetzbuches (BauGB) zu zahlen seien.

und auch z. Z. keine Straßenbaubeiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NRW) anstehen würden.

Ein Kanalanschluss besteht. Gemäß weiterer Auskunft stehen fallen diesbezüglich ebenso keine Beiträge mehr an.

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 un vermutete 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 Schiefelagenmessungen 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:

Ehemalige landwirtschaftlichen Hofstelle als grenzständiger Dreiseithof in Massivbauweise mit straßenständigem Wohnhaus und hofseitigen Neben- und Wirtschaftsgebäuden, bestehend aus:

- einseitig grenzständiges Wohnhaus (LP Nr. 1), teilunterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Satteldach
- grenzständiger Anbau (LP Nr. 2, ehem. Neben- und Stallgebäude), eingeschossig mit Pultdach, nicht unterkellert.
- grenzständige Scheune (LP Nr. 3, ehem. Wirtschaftsgebäude mit Stall- und Lagernutzung), in Teilbereichen zweigeschossig nicht unterkellert
- grenzständiger Schuppen, (LP Nr. 4, ehem. Garagen- und Lagernutzung), nicht unterkellert, eingeschossig

Der Resthof ist am Stichtag ungenutzt, jedoch befindet sich noch diverses Inventar innerhalb der Gebäude.

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.

3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen²

3.3.1 Wohnhaus (Lageplan Nr. 1)

3.3.1.1 Gebäudeaufteilung / Flächenaufstellung

Nachfolgend ist die Gebäudeaufteilung in den Grundzügen wie folgt wiedergegeben:

Kellergeschoss: 1 Kellerraum, 1 Heizungsaufstellungsraum mit Heizöllager

Erdgeschoss: straßen- und hofseitiger Gebäudezugang,
Diele / Flur mit Treppe zum Ober- und Kellergeschoss,
2 Zimmer, Küche, Abstellraum, WC

Obergeschoss: Flur mit Treppe zum Erd- und Dachgeschoss,
3 Zimmer, 1 Bad

Dachgeschoss: 1 nicht ausgebauter Speicherraum

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

Erdgeschoss: 66 m²

Obergeschoss: 68 m²

Wohnfläche gesamt rd. 134 m²

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

Kellergeschoss: 22 m²

Dachgeschoss: 73 m² (Nutzfläche ohne Berücksichtigung der Dachschrägen)

Zubehörfläche gesamt rd. 95 m²

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

Kellergeschoss: 38 m²

Erdgeschoss: 87 m²

Obergeschoss: 87 m²

Dachgeschoss: 87 m²

Gesamt wertrelevant rd. 299 m²

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.

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

Kellergeschoss:	87 m ³
Erdgeschoss:	269 m ³
Obergeschoss:	261 m ³
Dachgeschoss:	169 m ³
BRI gesamt	rd. 786 m ³

3.3.1.2 Baubeschreibung

Baujahr und Entstehung:	Anfang des 20. Jahrhunderts (Schätzung, ca. 1920)
Modernisierungen:	ca. 1990er Jahre (Schätzung): tlw. Erneuerung von Bodenfliesen, vereinzelte Erneuerung von Innentüren
	ca. 2011: Erneuerung der Heizungsanlage
	ca. 2014: vereinzelte Erneuerung von hofseitigen Fenster- und Rollladenelementen

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Keller:

Gründung, Fundamente: unbekannt

Sohle: unbekannt, Betonsohle wird unterstellt

Kellerwände: tlw. Ziegelsteinmauerwerk, tlw. Beton

Kellerdecke: Betonkappendecke

Kellertreppe: einfache, Schachttreppe aus Ziegelsteinstufen

Kellerfenster: Öffnung ohne Einbau

Kellerlichtschächte: -

Aufgehendes Gebäude:

Außenwände:	Massivmauerwerk
Fassade:	Ziegelsteinmauerwerk sowie Faserzementplattenbekleidung (vermutlich asbesthaltig)
Innenwände:	überwiegend Massivmauerwerk
Sohle:	unbekannt, Betonsohle wird unterstellt
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Treppen:	EG-DG: aufgesattelte, viertelgewendelte Holztreppläufe mit Holzgeländer
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion, geringfügige Dachdämmung
Dacheindeckung:	Tondachsteineindeckung
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung
Schornsteine:	in Massivmauerwerk

Ausbau:

Eingangstüren:	einflügelige Aluminiumelemente, einfachverglast (ca. 1970er Jahre)
Fenster:	überwiegend Aluminiumfenster mit Zweischeibenverglasung (ca. 1980 er Jahre), vereinzelt Kunststofffenster mit Zweischeibenverglasung, überwiegend Kunststoffrollläden im Minirollladenkasten, Treppenhausfenster aus Glasbausteinen
Fußbodenaufbauten:	KG: Zementestrich EG: unbekannt OG / DG: Holzunterkonstruktion
Bodenbeläge Nassräume:	Fliesenbelag (EG) / PVC Belag (OG)
Sonstige Bodenbeläge:	KG: - EG: Terrazzobelag, Bodenfliesen, PVC-Belag (Mipolam, möglicherweise asbesthaltig) OG / DG: Holzdielenbeläge

Innenwandgestaltung		
Nassräume:	EG:	Wandfliesen, teilhohe Verfliesung, darüber Anstrich
Innenwandgestaltung:	KG / DG:	einfach verputzte bzw. gekalkte Rohwände
	EG / OG:	überwiegend Tapetenbekleidung, vereinzelt Ziegelstein-Sichtmauerwerk
Deckengestaltung:	KG:	Rohdecke
	EG / OG:	überwiegend Tapetenbekleidung, vereinzelt Holzbekleidung
	DG:	Nutz- und Federholzbekleidung
Fensterbänke:	Innen:	Steinbänke
	Außen:	Ziegelsteinrollschichten
Innentüren:		Holztüren und Zargen, tlw. Füllungstüren mit Glasausschnitten tlw. Stahltüre (KG)
<u>Technische Ausstattung:</u>		
Wasserinstallation:		Anschluss über das öffentliche Trinkwassernetz
Haustechnik:		Ölheizungsanlage, Hersteller Buderus, BJ 2011 (lt. Auskunft der Eigentümerin), Stahltank, BJ 1975, Füllvolumen 4.300 l, zentrale Warmwasserbereitung, Wärmeübertragung über Flachheizkörper
Elektroinstallation:		erdverlegter Hausanschluss, Steckdosen und Schalter in einfacher Ausstattung und Anzahl in Unterputzausführung, in untergeordneten Räumen in einfacher Aufputzausführung, Deckenbrennstellen, Antennenempfang über SAT-Anlage, Klingel
Abwasseranlage:		Schmutz- und Regenentwässerung in die öffentliche Kanalisation
Sanitäre Einrichtung:	<u>EG:</u>	
	Küche:	Spülenanschluss
	WC:	Waschmaschinenanschluss Stand WC mit Aufputzspülkasten, Porzellan-Handwaschtisch,
	Heizraum:	Zapfstelle

OG:

Bad: Duschwanne mit Duschkabine
Porzellan-Waschtisch
Badewanne

Lichte Raumhöhen: Kellergeschoss: ca. 1,90 m
Erdgeschoss: ca. 2,80 m
Obergeschoss: ca. 2,80 m
Dachgeschoss: Firsthöhe ca. 3,40 m, Drenpelhöhe 0,50 m

3.3.1.3 Baulicher Zustand

Allgemeiner Eindruck: einfache Bauweise ohne wesentliche Modernisierungen, mit einfachem Ausstattungs- und Unterhaltungsstand sowie Modernisierungstau und Instandsetzungsbedarf

3.3.2 Anbau (Lageplan Nr. 2):

3.3.2.1 Gebäudeaufteilung / Flächenaufstellung

Eingeschossiger, nichtunterkellelter Anbau als ehemaliges Neben- und Wirtschaftsgebäude tlw. mit Dachböden sowie WC-Raum mit Pultdach und hofseitigem Zugang.

Aufstellung der Nutzfläche gem. DIN 277 sh. Anlage):

Erdgeschoss:	24 m ²
Obergeschoss:	13 m ²
Nutzfläche:	37 m ²

Aufstellung der Bruttogrundflächen gem. DIN 277 sh. Anlage):

Erdgeschoss:	29 m ² zuzüglich 19 m ² (b-Flächen / Überdeckung)
Obergeschoss:	15 m ²
BGF :	63 m ²

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

BRI gesamt	rd. 166 m ³
------------	------------------------

3.3.2.2 Baubeschreibung

Baujahr und Entstehung: im Zusammenhang mit dem Wohnhaus (LP Nr. 1),
Anfang des 20. Jahrhunderts (Schätzung, ca. 1920)

Modernisierungen: tlw. Erneuerung der Kunststoffdacheindeckung

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Gründung, Fundamente: unbekannt

Sohle: Betonsohle (wird unterstellt)

Außenwände / Fassade: monolithisches Ziegelsteinmauerwerk,
hofseitig provisorischer Wandverschluss in einfacher
Holz/Aluminiumkonstruktion mit Schiebetür

Innenwände: Ziegelsteinmauerwerk

Geschossdecken: Betonkappendecke / Holzbalkendecken

Treppen: über Anleiterung

Dachkonstruktion: Pultdach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung: überwiegend opake Kunststoffwellplatten,
Tondachsteineindeckung

Dachrinnen und Fallrohre: in Zinkausführung, teilweise nicht vorhanden

Ausbau:

Wandbekleidungen: Rohmauerwerk, tlw. verputzt mit Anstrich

Bodenbeläge: Estrich

Deckenuntersichten: Rohdecke mit Anstrich

Fenster: einfachverglaste Holzfenster

Türen: baujahrestypische Holzbettertüren

Technische Ausstattung:

Stromanschluss:	über Wohnhaus in einfacher Aufputzausführung, Unterverteilungen, einfache Wand- und Deckenbrennstellen
Abwasseranschluss:	unbekannt
Sanitäre Einrichtung:	hofseitiges WC: Stand WC
Lichte Raumhöhen:	Erdgeschoss: ca. 2,20 m

3.3.2.3 Baulicher Zustand

Allgemeiner Eindruck: einfache, baujahrestypische Bauweise,
einfache, nutzungentsprechende Ausstattung,
abgenutzter Unterhaltungsstand

Wirtschaftliche Grundrisse: sind nicht gegeben

3.3.3 Scheune (Lageplan Nr. 2):

3.3.3.1 Gebäudeaufteilung / Flächenaufstellung

Aufstellung der Nutzfläche gem. DIN 277 sh. Anlage):

Erdgeschoss:	124 m ²
(Obergeschoss:	55 m ² Heuboden, nachrichtlich - nicht mietwertrelevant)
Nutzfläche mietwertrelevant:	124 m ²

Aufstellung der Bruttogrundflächen gem. DIN 277 sh. Anlage):

Erdgeschoss:	148 m ²
(Obergeschoss:	64 m ² (nachrichtlich)
BGF bewertungsrelevant:	148 m ²

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

BRI gesamt rd. 995 m³



3.3.3.2 Baubeschreibung

Baujahr und Entstehung:	im Zusammenhang mit dem Wohnhaus (LP Nr. 1), Anfang des 20. Jahrhunderts (Schätzung, ca. 1920)
Modernisierungen:	-
<u>Rohbau:</u>	
Bauweise, Konstruktionsart:	konventionelle Massivbauweise
Gründung, Fundamente:	unbekannt
Sohle:	Betonsohle (wird unterstellt)
Außenwände / Fassade:	monolithisches Ziegelsteinmauerwerk
Innenwände:	Massivmauerwerk
Geschossdecke:	Betonkappendecke mit Unterzug und Stützen in Stahlkonstruktion, in Teilbereichen Abdeckung mit einfachen Lagerhölzern
Treppen:	Zugang über Anleiterung
Dachkonstruktion:	Satteldach in Holzkonstruktion, (Sparren / Holzbinder)
Dacheindeckung:	Faserzementplatteneindeckung (vermutlich asbesthaltig), mit Lichtplattenfelder
Dachrinnen und Fallrohre:	in Zinkausführung, teilweise nicht vorhanden
<u>Ausbau:</u>	
Wandbekleidungen:	Rohmauerwerk, tlw. verputzt mit Anstrich
Bodenbeläge:	Estrich / Rohbetonboden
Deckenuntersichten:	Rohdecke mit Anstrich
Fenster:	einfachverglaste Stahlsprossenfenster, u.ä.
Tore:	baujahrestypische Holzbettertore als Schiebe- und Drehtore
Türen:	baujahrestypische Holzbettertüren

Technische Ausstattung:

Stromanschluss:	über Wohnhaus in einfacher Aufputzausführung, Unterverteilungen, einfache Wand- und Deckenbrennstellen
Wasseranschluss:	über Wohnhaus in einfacher Aufputzausführung,
Abwasseranschluss:	-
Besondere Bauteile:	einfache, baujahrestypische Stalleinbauten, Tröge, Stalltrennwände, Erhöhungen im Bereich der Liegeplätze des ehemaligen Anbindestalls, etc. (nachrichtlich, nicht wertrelevant)
Lichte Raumhöhen:	Erdgeschoss: ca. 2,50 m Obergeschoss: Traufhöhe ca. 1,90 m, Firsthöhe ca. 5,30 m Binderhöhe ca. 1,60 m

3.3.3.3 Baulicher Zustand

Allgemeiner Eindruck: baujahrestypische massive Scheunenbauweise mit einfacher, nutzungentsprechender Ausstattung und abgenutztem Unterhaltungszustand

Wirtschaftliche Grundrisse: sind nicht gegeben

3.3.4 Schuppen (Lageplan Nr. 4):

3.3.4.1 Gebäudeaufteilung / Flächenaufstellung

Eingeschossiger, nichtunterkellelter Schuppenanbau, ehem. Wirtschaftsgebäude mit Garagen- und Lagernutzung mit Pultdach und rückseitigem Zugang

Aufstellung der mietwertrelevanten Nutzfläche gem. DIN 277 sh. Anlage):

Erdgeschoss: 23 m²

Aufstellung der bewertungsrelevanten Bruttogrundflächen gem. DIN 277 sh. Anlage):

Erdgeschoss: 28 m²

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

BRI gesamt rd. 82 m³



3.3.4.2 Baubeschreibung

Baujahr und Entstehung: unbekannt, ca. 1950 er Jahre (Schätzung)

Modernisierungen: unbekannter Zeitpunkt: Erneuerung der Dachabdichtung

Rohbau:

Bauweise, Konstruktionsart: konventionelle Massivbauweise

Gründung, Fundamente: unbekannt

Sohle: Betonsohle

Außenwände / Fassade: monolithisches Ziegelsteinmauerwerk

Innenwände: Betonsteinmauerwerk

Geschossdecken: über Garage als Betonkappendecke

Dachkonstruktion: Pultdach in Holzkonstruktion

Dacheindeckung: bituminöse Flachdachabdichtung

Dachrinnen und Fallrohre: in Zinkausführung

Ausbau:

Wandbekleidungen: Rohmauerwerk, tlw. verputzt mit Anstrich

Bodenbeläge: Estrich / Feinestrich

Deckenuntersichten: unbekleidet

Fenster: einfachverglastes Stahlsprossenfenster

Türen / Tore: baujahrestypische Holzbettertüren

Technische Ausstattung:

Stromanschluss: Anschluss über Wohnhaus, in einfacher Aufputzausführung, einfache Wandbrennstellen

Lichte Raumhöhen: Erdgeschoss: ca. 1,30 m bis 2,40 m

3.3.4.3 Baulicher Zustand

Allgemeiner Eindruck: einfache, baujahrestypische Bauweise mit einfacher, nutzungsentsprechender Ausstattung und unterdurchschnittlichem Unterhaltungszustand

Wirtschaftliche Grundrisse: sind nicht gegeben

3.4 Außenanlagen

Es wurden folgende wertrelevante Außenanlagen zum Stichtag vorgefunden:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Telekommunikation und Abwasser in Zusammenhang mit dem Wohnhaus
- überwiegend befestigte Hofflächen aus Betonplatten, vereinzelt aus Natursteinpflaster
- Entwässerungsrinnen
- unterschiedliche Einfriedungen und Einfriedungstore
- Außenzapfstellen

sowie nachrichtlich, nicht wertrelevant:

- hofseitiger, offener Geräteschuppen als Anbau an die Scheune in einfacher Holzkonstruktion mit opaken Wellkunststoffplatten
- Jauchekeller
- Mistlager aus Betonplatte und Ziegelsteineinfriedung

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, d.h. 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.

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.

An den baulichen Anlagen bestehen zum Wertermittlungstichtag insbesondere folgende Baumängel und Bauschäden sowie folgender Unterhaltungs- und Reparaturanbau:

Wohnhaus (LP Nr. 1):

- deutliche und umfangreiche Mauerwerksrisse meist als Vertikalrisse - wie auch als Horizontalrisse an sämtlichen Außen- und Innenwänden einschließlich Risse an Fassaden und Decken in allen Geschossen
- baujahrestypische Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss sowie Wassereintritt ausgehend von der hofseitigen Kelleraußenwand
- Mauerwerksausblühungen an Kellertreppe, Wandputzabplatzungen
- Korrosion an Stahldeckenträgern im Kellergeschoss
- Risschäden an Fensterbänken
- Bodenunebenheit (Schwelle) im Bad (Stolpergefahr)
- Gefälle in Decken bzw. Fußbodenbelägen
- Dachundichtigkeiten, Schäden an Dachfenstern und Dachbekleidungen
- Feuchtigkeitsschäden, Schimmelbildung an Treppenhauswänden sowie im Dachbereich oberhalb der Treppe
- Versottungserscheinungen an Schornsteinen
- gelösten Faserzementplattenbekleidung an Fassade und Verschlussbedarf an Durchdringungen eines ehem. Elektro-Freileitungshausanschluss
- unsachgerecht verlegte Elektroleitungen im hofseitigen Fassadenbereich
- ungenügende Dämmung der obersten Geschossdecke, fehlende Dämmung der teilweise auf Putz geführten Heizungsleitungen
- wirtschaftliche Überalterung
- Instandhaltungsstau

Anbau (LP Nr. 2):

- Risschäden im Bereich der Betonkappendecke sowie im Mauerwerksbereich
- Korrosion an Stahldeckenträgern
- Feuchtigkeitsschäden im Wandbereich
- Erneuerungsbedarf der Tondacheindeckung

- unsachgerecht erneuerte Holzkonstruktion nebst Dacheindeckung (unzureichende Dimensionierung der Dachkonstruktion / Brandschutzmängel im Dach- und Gebäudeabschlusswandbereich)
- Instandhaltungsrückstau
- wirtschaftliche Überalterung

Scheune (LP Nr. 3):

- Feuchtigkeitsanfall mit Folgeschäden im Wand- und Bodenbereich
- Rissbildungen im Mauerwerks- und Deckenbereich
- Unebenheiten und Risschäden im Fußbodenbereich
- Instandhaltungsrückstau
- wirtschaftliche Überalterung

Schuppen (LP Nr. 4):

- Fensteröffnung in grenzständiger Gebäudeabschlusswand
- Risschäden
- wirtschaftliche Überalterung

sowie insgesamt:

- deutliche baujahrestypische und nutzungsbedingte Gebrauchsspuren und Abnutzungen

Außenanlagen:

- Risse, Unebenheiten und Absackungen im Bereich der befestigten Flächen
- Restfertigstellungsbedarf an Grundleitungsverlegung (oberirdisch verlegte Regenentwässerung) im rückwärtigen Hofbereich (LP Nr. 4)
- schadhafte Mauerwerkseinfassung des Mistlagers

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.

Darüberhinaus befindet sich ein PKW im Bereich des Scheunengebäudes.

Vorbehaltlich der rechtlichen Prüfung wird unterstellt, dass dieser nicht als Zubehör einzustufen ist und sich nicht in der Beschlagnahmemasse befindet.

Andernfalls bedarf es einer Modifizierung des Verkehrswertes und ggf. Hinzuziehung eines KFZ-Sachverständigen.

Weiteres wertrelevantes Zubehör wurde nicht vorgefunden.

3.7 Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Die **Gesamtnutzungsdauer** (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ist als Modellgröße zu verstehen.

Der Modellansatz der Gesamtnutzungsdauer (Anl. 1 ImmoWertV) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser beträgt generell 80 Jahre und für landwirtschaftliche Betriebsgebäude 30 Jahre.

Dabei können diese Modellansätze für landwirtschaftliche Betriebsgebäude nur als grober Anhaltspunkt verstanden werden, da diese auf neuzeitliche Bauweisen abstellen.

Massivbauten mit solider Bausubstanz können - wie im vorliegenden Fall - wesentlich längere Gesamtnutzungsdauern aufweisen.

Für die Wirtschaftsgebäude des Bewertungsobjekts wird eine Gesamtnutzungsdauer sachverständig von 60 Jahren geschätzt.

Die **Restnutzungsdauer** bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) wird unter Berücksichtigung der Gebäudeart, des Gebäudealters sowie des Erhaltungszustands eingeschätzt.

Sie 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.

Im Berechnungsgang werden zudem Aufwendungen für zwingend notwendige Modernisierungen zur Nutzungsfortführung (Bad- und Leitungserneuerung) bei gleichzeitiger Berücksichtigung des Vorteilsausgleichs, unterstellt.

Diese werden für die Gebäude in Anlehnung an die Modernisierungstabelle (Anl. 2, Tabelle 1, ImmoWertV) wie folgt berücksichtigt:

Wohnhaus LP Nr. 1	Modernisierungspunkte		Bemerkung
Modernisierungselemente	max. Punkte	tats. Punkte	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0	unterstellte Modernisierung i.R. der Instandhaltung
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0	unterstellte Modernisierung i.R. der Instandhaltung
Modernisierung von Bädern	2	1,75	
Modernisierung des Innenausbaus	2	0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0	
Summe	20	4,25	
Summe gerundet		4	

Gemäß dieser Punktzahl wurden kleinere Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Instandhaltung durchgeführt.

$$0,73 * \frac{80^2}{80} - 1,577 * 80 + 1,1133 * 80 = 21,3 \text{ Jahre somit gerundet 21 Jahre}$$

Die hieraus resultierende Restnutzungsdauer beträgt somit 21 Jahre.

Für den Anbau (LP Nr. 2) sowie dem Schuppen (LP Nr. 4) wird keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer gesehen.

Dennoch ist davon auszugehen, dass ein verständiger Erwerber einen Rückbau erst zu einem späteren Zeitpunkt vornehmen würde.

Die Gebäude werden nicht als wertrelevant angesehen.

Die Restnutzungsdauer der Scheune (LP Nr. 3) wird unter Berücksichtigung einer einfachen Abstell- oder Lagernutzung auf 15 Jahre geschätzt.

4 Allgemeinbeurteilung

Die landwirtschaftliche Nutzung der Hofstelle ist weitgehend aufgegeben. Die Hofgebäude waren zum Stichtag ungenutzt; zuvor dienten sie Wohn- und Wohnnebennutzungen. Die rückwärtig gelegenen, untergeordneten Landwirtschaftsflächen werden derzeit durch einen externen Landwirtschaftsbetrieb mitbewirtschaftet.

- Lage:** Die Wohnlage des Bewertungsobjekts ist insgesamt als durchschnittliche, ländliche Ortslage angrenzend an die freie Weiden- und Feldflur. Eine Gewerbe- und Geschäftslage ist nicht gegeben. Die Umgebungsbebauung sowie die Verkehrsinfrastruktur sind als durchschnittlich einzustufen.
- Grundstück:** Der trapezförmige, schmale Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Verjüngung zur Straßenseite schränkt die Bebaubarkeit ein. Ungünstig wirkt zudem die Ausrichtung zum Sonnenverlauf aufgrund der Nordwestausrichtung der straßenabgewandten Grundstücksseite. Die rückseitige Anbindung des Grundstücks an einen Wirtschaftsweg ermöglicht eine eigenständige Bewirtschaftung der ackerbaulich genutzten Fläche. Diese ist aufgrund der angrenzenden Siedlungsstrukturen als eingebundenes Agrarland einzustufen. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts und der geringen Flächengröße ist diese als unwirtschaftlich einzustufen. Es kann jedoch unterstellt werden, dass eine Bewirtschaftung im Zusammenhang mit den angrenzenden Nachbarflurstücken, entsprechend der derzeitigen tatsächlichen Nutzung, gut möglich ist. Die Grünlandfläche eignet sich ebenso gemäß der derzeitigen Bewirtschaftung zur Arrondierung mit den angrenzenden Weideflächen. Zudem ist sie über das Hofgrundstück bewirtschaftbar und bietet sich als Hofanschluss- bzw. Gartenfläche an.
- Gebäude:** Das **Wohnhaus** der Resthofstelle ist grenzständig errichtet. Architektur und Baukonstruktion sind als einfach und baujahrestypisch zu bewerten. Zum Wertermittlungsstichtag war das Gebäude energetisch nahezu nicht modernisiert. Die Gebäudegrundrisse sind dem Baujahr entsprechend, kleinteilig mit nicht mehr zeitgemäßen und unzweckmäßigen Raumaufteilungen bei durchschnittlichen Raumhöhen in den Wohngeschossen gestaltet. Das obergeschossige Bad ist neben einem Modernisierungsschritt aufgrund einer fehlenden Toilette zu bemängeln. Der Unterhaltungs- und Ausstattungszustand des Wohngebäudes ist insgesamt als einfach einzustufen. Es besteht ein deutlicher Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstand. Ein Erwerber hat bei einer Nutzungsfortführung des Gebäudes mit einem Investitionsaufwand zu rechnen.

Die sonstigen massiven **Neben- und Wirtschaftsgebäude** des Dreiseitgehöfts entsprechen baujahrestypischen, einfachen Hofgebäuden. Sie sind ursprünglich in einer Zeit entstanden, als die landwirtschaftlichen Höfe noch in einer anderen Art mit Viehhaltung und Ackerbau bewirtschaftet wurden. Die Gebäude sind nicht auf die heutigen Wirtschaftsformen landwirtschaftlicher Betriebe abgestellt und zeigen Funktionsmängel (hinsichtlich Größen, Höhen, Anordnung, Grundrissform, Schallschutz, Brandschutz, etc.) auf.

Modernisierungen sind im Wesentlichen nicht erfolgt. Aufgrund der kleinteiligen Bauweise und der hofseitigen Lage bestehen nur eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten.

Nicht wertrelevant wird der Anbau (LP Nr. 2) sowie der Schuppen (LP Nr. 4) eingestuft.

Immissionen: Immissionen sind nicht vorhanden.

Außenanlage: Die Außenanlagen sind einfach gestaltet und unterdurchschnittlich unterhalten.

Drittverwendung: Eine ertragsbringende Drittverwendung der Wirtschaftsgebäude ist nicht mehr zu erwarten.

Allenfalls wäre eine Eigennutzung in Zusammenhang mit der Wohnnutzung bis zum Ablauf der Restnutzungsdauer denkbar, bei der eine Garagen- und Hobbynutzung (Werkstätten, Lager, Ateliers und Ausstellungsräume) im Vordergrund steht.

Erschwerend wirkt, dass die Beurteilung einer Nutzungsänderung nach heutigem Baurecht erfolgt (Prüfung von Wärme-, Schall- u. Brandschutz, etc.) und einen damit verbundenen Ertüchtigungsbedarf mit sich bringt.

Vermietbarkeit: Bei Resthöfen der vorliegenden Art ist eine Vermietung nach Behebung der Mängel, Schäden und des Instandhaltungsrückstaus zwar eingeschränkt möglich, jedoch ist bei dem hier zu bewertenden Objekt künftig eine Eigennutzung zu erwarten.

Verwertbarkeit: Aufgrund der Art, der Größe und des Zustands der Hofstelle besteht ein eingeschränkter Nutzerkreis womit ein erhöhtes Verwertungsrisiko mit längerer Vermarktungszeit zu erwarten ist.

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 entsprechend § 6 Abs. 1 ImmoWertV.

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung der jeweiligen Aussagekraft zu ermitteln. Hierbei ist gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dabei stets dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde liegen.

Resthofstellen unterliegen nicht dem Landwirtschaftsprivileg und sind nach dem Verkehrswert gem. § 194 BauGB in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung zu bewerten. Sie setzen sich einerseits aus Wohnhäusern als klassische Sachwertobjekte und andererseits aus ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäuden zusammen.

Im vorliegenden Bewertungsfall der Resthofstelle ist die selbstgenutzte Wohnnutzung wertprägend, so dass das Sachwertwertverfahren als primäres Bewertungsverfahren herangezogen wird.

Dieses basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale und beinhaltet primär den Substanzwert der baulichen Anlagen. Es stellt auf die Eigennutzung ab, bei der üblicherweise die Wohn- und die Hobbynutzung gesamter Resthofstellen im Vordergrund stehen.

Zur Stützung der Ergebnisse wird das Ertragswertverfahren herangezogen, bei dem sich der Verkehrswert üblicherweise an den erzielbaren, marktüblichen Erträgen orientiert und die Rendite des in das Grundstück investierten Kapitals wertbestimmend ist.

Das Vergleichswertverfahren kann aufgrund einer mangelnden Anzahl an Vergleichsobjekten, die in den wesentlichen wertbestimmenden Merkmalen mit dem Bewertungsobjekt übereinstimmen, nicht zur Anwendung kommen.

Bei Resthofstellen variieren die Grundstücksmerkmale insbesondere durch die Aufbauten, deren Größe, Art, Zustand, Ausstattung und Alter derart, dass die wertbildenden Faktoren so weit auseinanderliegen, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichsobjekten schwer zu finden ist.

Auch das Residualwertverfahren (Extraktionsverfahren in Anlehnung an § 42 ImmoWertV), ein nicht normiertes Verfahren, ist hier auszuschließen.

Es handelt sich dabei um ein kombiniertes Verfahren zur Vorbereitung von Investitionsentscheidungen, bei dem der Verkehrswert nach den herkömmlichen Verfahren in einem fiktiven, zukünftigen Zustand nach Durchführung einer Baumaßnahme unter Abzug der Herstellungskosten abgeleitet wird, – wie es sich beispielsweise bei einer Voll- oder Kernsanierung anbieten würde.

Dieses Verfahren ist jedoch sehr fehleranfällig und wird im vorliegenden Fall nicht als marktgerecht eingestuft.

Darüber hinaus ist aufgrund des Unterhaltungszustands des Grundstücks und seiner Bestandteile zum Stichtag weiterhin die Anwendbarkeit einer Liquidation abzuwägen.

Gemäß § 8 (Abs. 3 Nr. 3, § 40 Abs. 5; § 43) ImmoWertV ist eine Freilegung zu berücksichtigen, wenn mit einem alsbaldigen Abriss der baulichen Anlagen zu rechnen ist. In diesem Fall ist der Bodenwert um die üblichen Freilegungskosten des Liquidationsobjektes zu mindern.

Bei der Anwendung ist jedoch Vorsicht geboten, da es auf dem Markt durchaus ältere Gebäude gibt, welche trotz unverhältnismäßig hoher Kosten erworben, modernisiert bzw. saniert und weiter genutzt werden.

Unter Berücksichtigung des Grundsatzes des „highest and best use“ wird eine Nutzungsfortführung bei notwendigsten Modernisierungen sowie eine einfache Schadens- und Mangelbeseitigung angenommen.

Der Grundsatz des *highest and best use* bezieht sich auf die wahrscheinlichste Nutzung einer Immobilie, die dieser den höchsten Wert verleiht.

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

Das Bewertungsgrundstück besitzt gegenüber dem Richtwertgrundstück eine Übertiefe sowie eine überdurchschnittliche Größe.

Um der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Resthofstelle Rechnung zu tragen, wird das Bewertungsgrundstück in selbstständig nutzbare Teilflächen nach § 40 Abs. 5 Nr.1 ImmoWertV, auf Grundlage des nutzungsabhängigen Bodenwerts zониert.

Die graphische Ermittlung der Teilflächen erfolgt auf Grundlage der Katasterdaten und einer Berechnung gemäß Anlage über eine CAD-Software mit einer für die Bewertung hinreichenden Genauigkeit.

Eine Zonierung der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland, baureifes Wohnbauland) in einer Grundstückstiefe von ca. 35 m mit rd. 556 m² (baureifes Land) erfolgt entsprechend der tatsächlichen Bebauung sowie in Anlehnung an das Richtwertgrundstück.

Hierbei entspricht die tatsächliche Nutzung (Wohnen, Wohnnebennutzung mit erwartbaren privaten Lager und Werkstattnutzungen) dem Richtwertgrundstück (Dorfgebiet).

Die weiteren Grundstücksflächen finden als Hinterland I / Gartenland (Teilfläche 2) mit

rd. 509 m² bis zu einer Tiefe von 60 m Berücksichtigung.

Die darüberhinaus gehende Grünlandfläche (Teilfläche 3) mit rd. 1.691 m² wird aufgrund der Hof- und Ortsnähe als Hinterland II eingestuft.

Die verbleibende ackerbaulich genutzte Grundstücksfläche (Teilfläche 4) beträgt rd. 1.338 m².

Bodenrichtwerte für werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Kreises Heinsberg zum Feststellungszeitraum 01.01.2025 (sh. Internetadresse: www.boris.nrw.de) wie folgt ausgewiesen:

Lage und Wert	
Gemeinde	Übach-Palenberg
Postleitzahl	52531
Gemarkungsname	Übach-Palenberg
Gemarkungsnummer	4553
Ortsteil	Scherpenseel (sonstige Wohngebiete)
Bodenrichtwertnummer	28009
Bodenrichtwert	175 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Beitragszustand	beitragsfrei
Nutzungsart	Dorfgebiet
Geschosszahl	I-II
Tiefe	35 m

Lage und Wert	
Gemeinde	Übach-Palenberg
Postleitzahl	52531
Gemarkungsname	Übach-Palenberg
Gemarkungsnummer	4553
Ortsteil	Übach-Palenberg
Bodenrichtwertnummer	28050
Bodenrichtwert	9,5 €/m ²
Stichtag des Bodenrichtwertes	2025-01-01
Beschreibende Merkmale	
Entwicklungszustand	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart	landwirtschaftliche Fläche
Ackerzahl	78

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 die **wohnbaulich genutzte Teilfläche 1** (vgl. Lageplan) z.T. in wertbestimmenden Eigenschaften wie folgt ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag

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

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

Lage

Das Bewertungsgrundstück ist inmitten einer unterschiedlich strukturierten Richtwertzone angeordnet, gegenüber der die relative Lage des zu bewertenden Grundbesitzes insgesamt nicht abweicht.

Ausnutzung / Geschosszahl / Baumassenzahl

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

Zuschnitt

Der unregelmäßige, konische Grundstückszuschnitt weicht vom rechteckigen Richtwertgrundstück ab und schränkt die Bebaubarkeit leicht ein.

Im Bewertungsfall erfolgt ein Abschlag, der sachverständig geschätzt wird mit - 3 %.

Erschließungsbeitragssituation

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

Gartenland (Hinterland I) bis 60 m Grundstückstiefe der **Teilfläche 2** ist gemäß dem Grundstücksmarktbericht mit 10 - 15 % des v.g. Bodenrichtwertes für Wohnbauland zu beurteilen, hierbei wird im Bewertungsfall ein Mittelwert von 12,5 % in Ansatz gebracht.

Der Bewertungsansatz für **Hinterland II**, jenseits der 60 m Tiefe wird gemäß den Ausführungen der Fachliteratur³ mit dem 2-fachen Ackerlandwert angegeben. Im Bewertungsfall erfolgt eine Einstufung der **hofnahen Weideflächen der Teilfläche 3** aufgrund einer Bewirtschaftungseinschränkungen durch eingestreute Baumreihen mit dem 1,5-fachen Ackerlandwert.

³ vgl. Handlungsleitfaden Verkehrswertermittlung, Revierweite und ortsspezifische Regelungen zu Umsiedlungen im Rheinischen Braunkohlenrevier Version 3.0 mit Stand April 2017, Pkt 7.8.2 Bodenzonierungsansatz bei einer Resthofstelle (https://www.bezreg-koeln.nrw.de/system/files/media/document/file/kommunales_planung_bauen_und_verkehr_braunkohlenplanung_entschaedigungspraxis_handungsleitfaden_3_0.pdf)

Die **ackerbaulich genutzte Teilfläche 4** weicht vom Richtwertgrundstück, das mit durchschnittlichen Eigenschaften definiert ist, wie folgt ab:

Anpassung an die Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag:

Zum Stichtag lagen keine gesicherten Erkenntnisse über konjunkturelle Weiterentwicklungen vor. Insofern wird keine Anpassung an die Wertverhältnisse in Ansatz gebracht.

Lage:

Das Grundstücksteilfläche grenzt an die Siedlungszusammenhänge und ist als eingebundenes Agrarland zu werten.

Infolgedessen hält die Unterzeichnerin eine Anpassung von + 20 % für angebracht.

Größe:

Die zu bewertende Teilfläche ist aufgrund ihrer geringen Größe für eine eigenständige Ackerbaunutzung unwirtschaftlich. Sie bietet sich jedoch als Arrondierungsfläche an. Sachverständig wird hierfür ein Abschlag von 15 % in Ansatz gebracht.

Bodenqualität und Bonität:

Die Bonität entspricht mit einer Ackerzahl von 75 dem Richtwertgrundstück so dass keine Abweichung vorliegt.

Zuschnitt / Ausformung / Topographie:

Der nahezu regelmäßige, jedoch schmale Zuschnitt der Bewertungsfläche ist für eine eigenständige Bearbeitung unwirtschaftlich einzustufen. Eine entsprechende Berücksichtigung erfolgt bereits im Rahmen der Größenanpassung. Die gerade Ausformung sowie die ebene, jedoch leicht geneigte Topographie sind als durchschnittlich zu bewerten.

Eine zusätzliche Anpassung über die bereits vorgenommene Größenkorrektur hinaus erfolgt nicht.

Zuwegung:

Die Grundstücksteilfläche verfügt über eine einseitige Zuwegung über einen asphaltierten Wirtschaftsweg, der für den üblichen landwirtschaftlichen Verkehr geeignet ist.

Eine Anpassung aufgrund der Erschließung wird sachverständig nicht vorgenommen.

Klassifizierung aufgrund der Nutzung:

Die Fläche wird im Rahmen einer für das Rheinland üblichen Fruchtfolge bewirtschaftet.

Daher ergibt sich aus der aktuellen Nutzung keine Abweichung zum Richtwertgrundstück.

Pachtverhältnisse:

Laut Eigentümerauskunft besteht ein mündlicher Landpachtvertrag mit einem Landwirt.

Es wird unterstellt, dass der Vertrag unter Berücksichtigung der gesetzlichen Kündigungsmöglichkeiten für Landpachtverträge kündbar ist.

Aufgrund der geringen Größe der verpachteten Fläche wird weder ein Vor- noch ein Nachteil gesehen, sodass keine Anpassung erfolgt.

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

5.3 Bodenwert

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 72, Flurstück 9				4.097 m²
davon	Teilfläche 1: notwendiges Bauland	ca.	556 m ²	
	Teilfläche 2: Hinterland I / Gartenland	ca.	509 m ²	
	Teilfläche 3: Hinterland II / Grünlandnutzung	ca.	1.694 m ²	
	Teilfläche 4: Ackerlandnutzung	ca.	1.338 m ²	



Grundstücksgröße, Teilfläche 1, notwendiges Bauland:	556 m ²		
Bodenrichtwert		175,00	€/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0%	0,00	€/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)		175,00	€/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>		175,00	€/m ²
Wertanpassung für Lage	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Größe / Tiefe	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Ausnutzung	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Zuschnitt	-3%	-5,25	€/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenwert, (erschließungs- und abgabenbeitragsfrei), rd.:		170	€/m ²

Bodenwert der Teilfläche 1 (notwendiges Bauland), erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei

	556 m ² *	170 €/m ² =	94.381,00	€
rund			94.400,00	€

Bodenwert der Teilfläche 2 (Gartenland / Hinterland I)

	509 m ² *	21,88 €/m ²	11.134,38	€
rund			11.100,00	€

Bodenwert der Teilfläche 3 (Hinterland II)

	1.694 m ² *	14,25 €/m ²	24.139,50	€
rund			24.100,00	€

Grundstücksgröße, Teilfläche 4:1.338 m²

Bodenrichtwert		175,00	€/m ²
Wertanpassung für konjunkturelle Weiterentwicklung	0%	0,00	€/m ²
Angepaßter Richtwert (Ausgangswert)		175,00	€/m ²
<u>Wertanpassung jeweils vom Ausgangswert</u>		9,50	€/m ²
Wertanpassung für Lage	20%	1,90	€/m ²
Wertanpassung für Größe	-15%	-1,43	€/m ²
Wertanpassung für Bonität	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Ausformung, Zuschnitt, Topographie	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung aufgrund Zuwegung	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung für Nutzung	0%	0,00	€/m ²
Wertanpassung aufgrund von Pachtverhältnissen	0%	0,00	€/m ²
Objektspezifisch angepasster Bodenwert rd.:		9,98	€/m ²

Bodenwert der Teilfläche 4 (Ackerland)

	1.338 m ² *	9,98 €/m ² =	13.346,55	€
rund			13.300,00	€

Bodenwert, erschließungs- u. abgabenbeitragsfrei, insgesamt gerundet**142.900,00 €**

5.4 Übersicht Gebäudedaten

Gebäudedaten	Wohnhaus Lageplan Nr. 1	Anbau Lageplan Nr. 2	Scheune Lageplan Nr. 3	Schuppen Lageplan Nr. 3
Gebäudetyp:	Einfamilienhaus, 2-geschossig, teilunterkellert, nicht ausgebaut Dachgeschoss, als Bestandteil einer grenzständigen Dreiseithofanlage	Nebengebäude, 1-geschossig, nicht unterkellert, als Bestandteil einer grenzständigen Dreiseithofanlage	Wirtschaftsgebäude, 2-geschossig, nicht unterkellert, als Bestandteil einer grenzständigen Dreiseithofanlage	Nebengebäude, 1-geschossig, nicht unterkellert, als Bestandteil einer grenzständigen Dreiseithofanlage
Gebäudeart gem. (ImmoWertV, Anl. 4), objektspezifisch als Substitutionsgebäude	Typ 1.12 zu 38 %, Typ 1.32 zu 62 %	nicht relevant	Typ 18.5	nicht relevant
Stichtag, Jahr	2025	2025	2025	2025
Baujahr, ca.	1920	1920	1920	1920
Tatsächliches Alter zum Stichtag	105 Jahre	105 Jahre	105 Jahre	105 Jahre
Modellansatz Gesamtnutzungsdauer gem. ImmoWertV, Anlage 1	80 Jahre	60 Jahre	60 Jahre	60 Jahre
Modellansatz Restnutzungsdauer, gem. ImmoWert, Anlage 2 im Mittel rd. somit:	21 Jahre	0 Jahre	15 Jahre	0 Jahre
kalkulatorische Verjüngung:	46 Jahre	45 Jahre	60 Jahre	45 Jahre
theoretisches Alter:	59 Jahre	60 Jahre	45 Jahre	60 Jahre
theoretisches Baujahr	1966	1965	1980	1965
Wohnfläche (WF)	134 m²	enthalten		enthalten
Nutzfläche (NF)		24 m²	124 m²	23 m²
i.S. von Zubehörflächen	95 m²			
Brutto-Grundfläche (BGF)	299 m²	48 m²	148 m²	28 m²
Brutto-Rauminhalt (BRI)	786 m³	166 m³	995 m³	82 m³
Anzahl der Wohnungen insg.	1	-		-
Anzahl der Nutzeinheiten insg.	-	-		-
Anzahl der PKW-Stellpl. insg.	-	-	1	-
Ausbauverhältnis:				
(m² BGF / m² Wohn- bzw. Nutzfl.)	2,23		1,19	
(m² Wohn- bzw. Nutzfl. / m² BGF)	0,45		0,84	

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.

Bei Ermittlung des Sachwerts der Wirtschaftsgebäude ist von den modellhaften Herstellungskosten vergleichbarer, neuzeitlicher Landwirtschaftsgebäude auszugehen, die zunächst keinen Bezug zur historischen, massiven Bauart aufweisen, sondern deren Funktionsersatz in Anlehnung an die Marktbetrachtung abbilden. Sie stellen somit keine Rekonstruktionskosten dar.

Insofern kann der Gebäudetyp in Anlehnung an ein Substitutionsgebäude vom tatsächlichen Gebäudetyp abweichen (vgl. §36 (2) ImmoWertV).

Die Sachwertermittlung orientiert sich nachfolgend am Gebäudetyp für landwirtschaftliche Hallen.

Bei der Anrechenbarkeit der Bruttogrundflächen bleiben kaum nutzbare Grundrissebenen (bspw. Dachböden / Heuböden oder Gewölbekeller) außer Betracht.

Die Bruttogrundflächen werden stets nur auf Grundlage der wirtschaftlich nutzbaren Erdgeschossflächen ermittelt.

5.5.2 vorläufiger Sachwert

5.5.2.1 Gebäudewert Wohnhaus (Lageplan Nr. 1)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4,
freistehendes Einfamilienhaus, Typ 1.12, 1.32,
objektspezifisch
- Baujahr (theoretisch): 1966
- Bruttogrundfläche: 299 m²
- Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17% Neben-
und Regiekosten: 670 €/m²
- Gebäudestandardkennzahl: 2,09
- Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand III / 2025 für „Wohngebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,896
- Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
- Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $299 \text{ m}^2 * 670 \text{ €/m}^2 * 1,896 * 1,0$ = rd. 379.830,- €
- Alterswertminderung, linear
Gesamtnutzungsdauer (GND): 80 Jahre
Theoretisches Alter: 59 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd. 21 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $21 / 80 = 0,2625$
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $379.830,- \text{ €} * 0,2625$ = 99.710,- €

Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Wohnhaus **rd. 99.700,- €**

5.5.2.2 Gebäudewert Scheune (Lageplan Nr. 3)

- Objekttyp: ImmoWertV, Anl. 4, annähernd Typ 18.5,
Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle,
jedoch objektspezifisch
 - Baujahr (theoretisch): 1980
 - Bruttogrundfläche: 148 m²
 - Objekt- und ausstattungsbezogene Normalherstellungskosten
(NHK 2010) je m² BGF (modellhafter Kostenkennwert, geschätzt),
einschließlich 17% Neben-
und Regiekosten: 260 €/m²
 - Gebäudestandardkennzahl: 3 - 4
 - Baupreisindex BRD, 2010 = 100
Indexstand III / 2025 für „Gewerbegebäude“
(aktuell veröffentlichter Wert)
angesetzt zum Stichtag: 1,936
 - Regionalfaktor: 1,0 (modellkonform)
 - Gebäude-Normalherstellungswert zum Wertermittlungsstichtag
 $148 \text{ m}^2 * 260 \text{ €/m}^2 * 1,936 * 1,0 = \text{rd. } 74.500,- \text{ €}$
 - Besondere Bauteile, die nicht in den BGF enthalten sind, einschl. Neben- und Regie-
kosten, soweit wertrelevant für:
Decke über Stall, geschätzt $200,- \text{ €/m}^2 * 64 \text{ m}^2 = \text{rd. } 12.800,- \text{ €}$
 - durchschnittlicher Gebäudeherstellungswert
zum Wertermittlungsstichtag $\text{rd. } 87.300,- \text{ €}$
 - Alterswertminderung, linear
Gesamtnutzungsdauer (GND): 60 Jahre
Theoretisches Alter: 45 Jahre
Restnutzungsdauer (RND) rd. 15 Jahre
Alterswertminderungsfaktor RND / GND: $15 / 60 = 0,25$
 - Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten $87.300,- \text{ €} * 0,25 = 21.830,- \text{ €}$
- Altersgeminderte Gebäudeherstellungskosten Scheune rd. 21.800,- €**

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (vorl. Gebäudesachwert) rd. 121.500,- €

5.5.3 Außenanlagen

Betrachtet werden jeweils die Zeitwerte von:

- Ver.- und Entsorgungsanschlüsse
- befestigte Hof-, Wege- und Zufahrtsflächen – soweit noch wertrelevant
- Einfriedungen
- Grünanlagen
- Außenzapfstellen

Zeitwert der Außenanlagen:

Ansatz gemäß dem vorgegebenen Modellparameter entsprechend

Grundstücksmarktbericht 2025, pauschal 8 % von 121.500,- € somit rd. **9.700,- €**

5.5.4 vorläufiger Sachwert des Bewertungsgrundstücks

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

Vorläufiger Gebäudesachwert	rd.	121.500,00 €	53,9%
Außenanlagen gem. Modellparameter		9.700,00 €	4,3%
Bodenwert		94.400,00 €	41,8%
Vorläufiger Sachwert		225.600,00 €	100,0%

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

Die Hofstelle ist leerstehend und wurde bis 2022 eigen genutzt.
Es bestehen keine Mieterträge aus der Nutzung der Vorderlandfläche.

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 01.08.2025 bis 31.07.2025 zu Grunde gelegt.

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

Baualtersklasse:	bis 1961-1975
Zu Grunde gelegtes Baujahr:	1966 (fiktives Baujahr)
Wohnungsgröße:	ab 90,01 m ²
Lage:	mittlere Wohnlage lt. Definition Mietspiegel
Ausstattungsmerkmale:	Standard
Mietpreisspanne:	5,35 – 6,40 € / m ²
Einfamilienhauszuschlag:	- (gem. Mietspiegel)

Unter Berücksichtigung der mietwertrelevanten Faktoren wie Lage, Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit wird eine monatliche Netto-Kaltmiete im mittleren Segment von 6,00 €/m² € nach Beseitigung der Mängel und Schäden sowie teilweise unterstellten Modernisierungen als marktüblich erzielbar festgestellt.

Zur Bestimmung von marktüblichen Erträgen des wertrelevanten Wirtschaftsgebäudes werden Mieten in Anlehnung an den Gewerbemietspiegel der IHK-Mittlerer Niederrhein, 2025, für die ähnlich ländlich geprägte Gemeinde Niederkrüchten herangezogen und der Initiative Aachen, da im Kreis Heinsberg selbst keine gewerblichen Mieten veröffentlicht werden.

Es werden vergleichsweise folgende Nettokaltmieten angegeben:

- für die Gemeinde Niederkrüchten:
Lager- und Produktionsflächen, Hallenflächen einfach 3,00 – 4,00 €/m²
- für die Städte Baesweiler / Alsdorf:
Lagerflächen 3,00 – 4,00 €/m² / 3,00 – 5,50 €/m²

Hierbei erfolgt bei dem Bewertungsobjekt eine Einstufung aufgrund der Art und Beschaffenheit im unteren Bereich unterhalb dieser Spannen mit 3,00 €/m².

Die obergeschossigen Lagerflächen, die nicht über eine Treppe zugänglich sind, werden mangels wirtschaftlicher Nutzbarkeit nicht als mietwertrelevant geschätzt.

5.6.3 Jahresrohertrag

	Objekt	Wohnfläche / Nutzfläche (mietwertrelevant) in m ² bzw. Anz. Stpl.	Erträge marktüblich erzielbar (im Mittel) in €/m ²	Rohertrag je Monat nettokalt	Anteil
A	Wohnnutzung (LP Nr. 1)	134	6,00 €	804,00 €	68,4%
B	Scheune (LP Nr. 3)	124	3,00 €	372,00 €	31,6%
Rohertrag/Monat gesamt				1.176,00 €	100,0%
Jahresrohertrag				14.112,00 €	

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 werden wie folgt ermittelt:

Bewirtschaftungskosten entsprechend dem Modellansatz der Anl. 3 ImmoWertV:

Instandhaltungskosten für Wohnnutzungen	14,00 €/m²	*	134 m²	=	1.876,00 €
Instandhaltungskosten für Nebennutzungen (30 % * 14,- €/m²)	4,20 €/m²	*	124 m²	=	520,80 €
Verwaltungskosten Wohnhaus	259,00 €	*	1	=	259,00 €
Verwaltungskosten Hofgebäude	30% * 14.112,00 €	*	4,00%	=	169,34 €
Mietausfallwagnis Hofstelle	14.112,00 €	*	3,00%	=	423,36 €
Bewirtschaftungskosten gesamt:	23,02% des Rohertrags				3.248,50 €
Jahresrohertrag					14.112,00 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten					-3.248,50 €
Jahresreinertrag					10.863,50 €

5.6.5 vorläufiger Ertragswert

Jahresreinertrag: 10.864,- €

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.

Sie sind Ausdruck für das Risiko einer Immobilieninvestition. Je höher das potentielle Objektrisiko von den Marktteilnehmern eingeschätzt wird, desto höher ist der anzusetzende Liegenschaftszins.

Weder für Wirtschaftsgebäude innerhalb von landwirtschaftlichen Resthofstellen, noch für gewerblich genutzte Grundstücke werden vom Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg Liegenschaftszinssätze ausgewiesen.

Es sind laut Marktbericht die Liegenschaftszinssätze der Gutachterausschüsse der Nachbargemeinden, des Oberen Gutachterausschusses in NRW oder der Literatur zu Grunde zu legen.

Insofern erfolgt eine Gewichtung des Liegenschaftszinssatzes für freistehende Einfamilienhäuser mit dem für Gewerbeobjekte.

Der Gutachterausschuss des Kreises Heinsberg hat Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser mit 1,3 bei einer Standardabweichung von +/- 0,2% und einer Anzahl der Verkaufsfälle von 206 sowie bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 145 +/- 45 m², einer durchschnittlichen Miete von 6,50 +/- 0,9 €/m² und einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren +/- 15 ausgewertet.

Der durchschnittliche Kaufpreis beträgt 2.332 €/m² +/- 688 €/m².

Zudem stellt der Gutachterausschuss der Stadt Mönchengladbach in dem Marktbericht 2025 Liegenschaftszinssätze für Gewerbe- und Industrienutzungen als Orientierungswerte von 5,0% +/- 1,0 aus Kauffällen des Zeitraums 2022 - 2024 dar.

Hierbei sind bei einer Resthofstelle innerhalb der Ortslage die beengten Lage-, Gebäude- und Nutzungsstrukturen zu beachten, welche die vorhandene Nutzung wie eine Drittverwendung erschweren.

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

Nach Gewichtung der Risikofaktoren wie Lage, Beschaffenheit, Größe und Restnutzungsdauer des Objekts wird ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz von 2,0 % für die Wohnnutzung sowie 5,5 % für eine einfache Lagernutzung im Zusammenhang mit den Gebäudeteilen der Resthofstelle als angemessen und marktüblich geschätzt.

Ermittlung eines gewichteten Liegenschaftszinssatzes (Gewichtung über die Rohertragsanteile der Gebäude):

$$2,00\% * 68,40\% + 5,50\% * 31,60\% = \text{rd. } 3,1\%$$

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):

$$3,1\% * 94.400,-\text{€} = - 2.926,-\text{€}$$

Reinertrag der baulichen Anlagen rd. 7.938,- €

Der Vervielfältiger (V) bzw. Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV beträgt 15,26 bzw. 11,85 bei 21 Jahren bzw. 15 Jahren wirtschaftlicher Restnutzungsdauer (RND) und einem

Liegenschaftszinssatz von 3,1 % mit
$$V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad \text{mit } q = 1 + \frac{p}{100}$$

mit p = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer

	Objekt	n: RND in Jahre	V Vervielfältiger	Gebäudeertrag	Prozentanteil	Ertragsanteil
A	Wohnnutzung (LP Nr. 1)	21	15,26	7.938,00 €	68,4%	82.855,57 €
B	Scheune (LP Nr. 3)	15	11,85	7.938,00 €	31,6%	29.724,63 €
					100,0%	
Ertragsanteil der baulichen Anlagen						112.580,21 €
zuzüglich dem rentierlichen, nutzungsabhängigen Bodenwert						94.400,00 €
Vorläufiger Ertragswert						206.980,21 €

5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) im Ertragswertverfahren

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	207.000, - €
--	-----------------	---------------------

6 Ableitung des vorläufigen Verfahrenswerts

6.1 Gegenüberstellung der Verfahrensergebnisse

vorläufiger Sachwert	225.600,00 €
vorläufiger, marktangepaßter Ertragswert	207.000,00 €
Verhältnis vorläufiger Sachwert / vorläufiger, marktangepasster Ertragswert	1,09
Verhältnis vorläufiger, marktangepasster Ertragswert / vorläufiger Sachwert	0,92

Demnach unterschreitet der vorläufige, marktangepasste Ertragswert den vorläufigen Sachwert um ca. 8 % was einer entsprechenden Marktanpassung gleichkommen würde und einem Sachwertfaktor von 0,92 entsprechen würde.

Da davon auszugehen werden kann, dass Resthofstellen der vorliegenden Art überwiegend zur Eigennutzung verwertet werden, basiert die Wertableitung dieser Teilfläche auf dem Sachwert, da die Marktteilnehmer ihre Entscheidung im Grundsatz vorrangig an Substanzaspekten ausrichten.

Der Ertragswert wurde zur Stützung des Ergebnisses herangezogen.

5.6.6 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse (§ 7 ImmoWertV) im Sachwertverfahren

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

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

Für Grundstücke der vorliegenden Art (Resthofstellen) hat der Gutachterausschuss im Kreis Heinsberg keine Sachwertfaktoren angegeben.

Er hat zum Vergleich für Ein- und Zweifamilienhäuser prozentuale Zu- bzw. Abschläge in Abhängigkeit von der Höhe des vorläufigen Sachwerts ausgewiesen. Hiernach ist bei einem vorläufigen Sachwert von 225.000,- € der Sachwertfaktor mit 0,98 angegeben.

Unter Würdigung aller wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere der Gebäudeart (Resthofstelle) Lage hält die Unterzeichnerin einen Sachwertfaktor von 0,95 bzw. einen Marktanpassungsabschlag von 5 % für angemessen.

Marktanpassung	$225.600,- € \cdot 0,95 =$	rd. 207.550,- €
Insgesamt ergibt sich somit ein marktangepasster, vorläufiger Sachwert		214.320,- €

Vorläufiger Verfahrenswert ist der vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 214.300,- €

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 Berücksichtigung des Hinterlandanteils

Bodenwert für die Teilfläche 2 (Hinterland I / Gartenland)	+ 11.100,00 €
Bodenwert für die Teilfläche 3 (Hinterland II / hofnahes Grünland)	+ 24.100,00 €
Bodenwert für die Teilfläche 4 (Ackerland)	+ 13.300,00 €
Bodenwert für Hinterland u. selbstständig nutzbare Teilflächen insgesamt	+ 48.500,00 €

6.2.2 Baumängel, Bauschäden, Reparatur-, Instandsetzungserfordernis, Restfertigstellungsbedarf

Es liegen Baumängel und Bauschäden sowie Modernisierung-, Instandsetzungs- und Reparaturbedarf an Gebäuden und Außenanlagen (vgl. Pkt. 3.5 und 3.7) vor, die wertmindernd in Ansatz zu bringen sind:

Wohnhaus LP Nr. 1:	45.000,- €
Scheune LP Nr. 3:	5.000,- €
Außenanlagen:	3.000,- €

Wertminderung einschl. Neben- und Regiekosten für
Gebäude und Außenanlagen insgesamt geschätzt **rd. - 53.000,- €**

Hinweis: Die tatsächlich erforderlichen Kosten können von der hier angesetzten Wertminderung abweichen. Der Betrag stellt einen Minderungsbetrag dar, der unter Berücksichtigung der marktüblichen Akzeptanz im Rahmen der erforderlichen Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Fortführung der Wohn- und Wohnnebennutzung sowie unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer geschätzt ist.

6.2.3 Wertminderung wegen Entrümpelungsbedarf

Die Gebäude waren zum Stichtag nicht vollständig geräumt.

Aufgrund von erwartbarem Entrümpelungsbedarfs durch veraltetes Mobiliar, Hausrat, Werkzeuge, Geräte sowie sonstiges Inventar und Sperrmüll wird eine Wertminderung angesetzt.

Dabei werden sowohl mögliche Verwertungserlöse als auch eine Marktanpassung berücksichtigt

Der Werteinfluss aufgrund von Entrümpelungsaufwand

wird geschätzt auf

rd. - 5.000,- €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt - 9.500,- €

6.2.4 Verfahrenswert

Vorläufiger, marktangepasster Sachwert 214.300,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale insgesamt -9.500,00 €

204.800,00 €

Sachwert / Verfahrenswert

gerundet

205.000,00 €

6.3 Verkehrswert

**Der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus und Wirtschaftsgebäuden
bebaute Grundstück einer Resthofstelle**

**Heerleener Straße 247 in 52531 Übach-Palenberg,
Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 72, Flurstück 9**

wird unter Würdigung aller wertrelevanten Einflüsse sowie
der Lage auf dem Grundstücksteilmarkt für gleichartige Grundstücke
zum Wertermittlungsstichtag dem 26. September 2025 festgestellt mit

205.000,- Euro

in Worten: zweihundertfünftausend Euro

Der ermittelte Verkehrswert entspricht dem 14,5- fachen Jahresrohertrag.

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten incl. Deckblatt und 24 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 03. November 2025

Anke Fell

Digital unterschrieben von Anke
Fell
Datum: 2025.11.03 16:03:41
+01'00'



Dipl. Ing. A. Fell



7 Literatur- / Datenverzeichnis

- Reguvis Wertermittlerportal (Kleiber-digital), Standardwerk zur Wertermittlung, (www.reguvis.de/xaver/wertermittlerportal/start.)
- Kleiber: ImmoWertV (2021) mit Anwendungshinweisen zur ImmoWertV: ImmoWert A 23, 14. Auflage
- 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.
- Schaper/Moll-Amrein: Basiswissen Wertermittlungsverfahren, 2. Auflage
- Tillmann / Seitz: Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken, 2019
- Fischer/Lorenz: Neue Fallstudien zur Wertermittlung von Immobilien, 2. Auflage 2013
- Vogels: Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht, 5. Auflage
- Palandt, Otto: Bürgerliches Gesetzbuch, Beck'sche Kurzkommentare 80. Aufl. 2021
- Sprengnetter, Sauerborn, Gante: Wohnflächen- und Mietverrichtlinie, 2. Auflage 2008
- Gerhard Heix: Wohnflächenberechnung, 5. Auflage 2019
- Schwirley, Dickersbach: Die Bewertung von Wohnraumieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage 2017
- Schwirley, Dickersbach: Trainingshandbuch Mietwertermittlung, 2019
- Klassen: Praxisratgeber Wohnungseigentumsrecht Auflage 2013
- Bobka (Hrsg.), Spezialimmobilien von A bis Z, 3. Auflage 2018
- Sven Bienert, Klaus Wagner (Hrsg.) Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Auflage 2018
- 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 2025, Gebäude Neubau
- Studienbriefe der HypZert GmbH, Berlin
- IT-NRW Landesdatenbank
- IHK Aachen, MB Research
- Branchenbriefe des Sparkassenverbandes
- Branchenbriefe zur Marktstruktur, VR Gründungskonzept
- 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 Ertfverband: www.ertfverband.de/webgis-ertfverband/ „Datenlizenz Deutschland – Ertfverband – Version 2.0“
- Köhne Manfred: Landwirtschaftliche Taxationslehre, 3. Auflage 2007

- ALB Hessen: Richtpreise für den Neu- und Umbau landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude u. ländlicher Wohnhäuser Ausgabe 2017/2018
- Fischer, Biederbeck: Bewertung im ländlichen Raum, 2019
- Gerber, Kock, Kuhl, Stienegerd, Teckentrup: Außenanlagen u. Immobilienbewertung 2018

8 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 (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
- **Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten (Betriebskostenverordnung – BetrKV)** vom 26.11.2003 (BGBl. I S. 2346, 2347) in der zurzeit gültigen Fassung
- **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

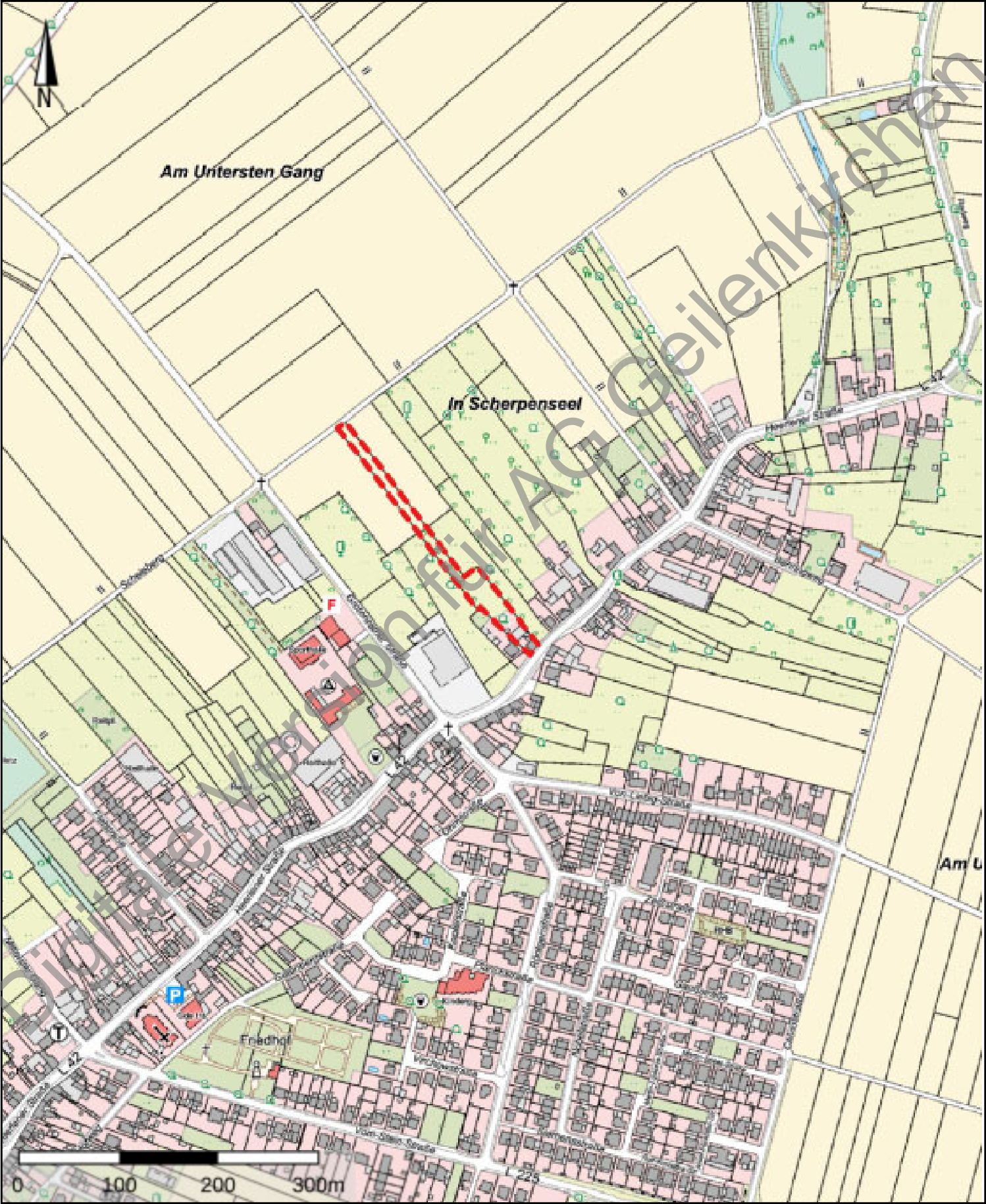
Anlage	1	Auszug aus der Basiskarte
Anlage	2	Auszug aus der Stadtkarte
Anlage	3	Luftbild
Anlage	4	Bauzeichnungen
Anlage	5	Berechnungen: Bruttogrundflächen / Wohnflächen
Anlage	6	Fotos



Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 25.09.2025 um 21:25 Uhr erstellt.



Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeselten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

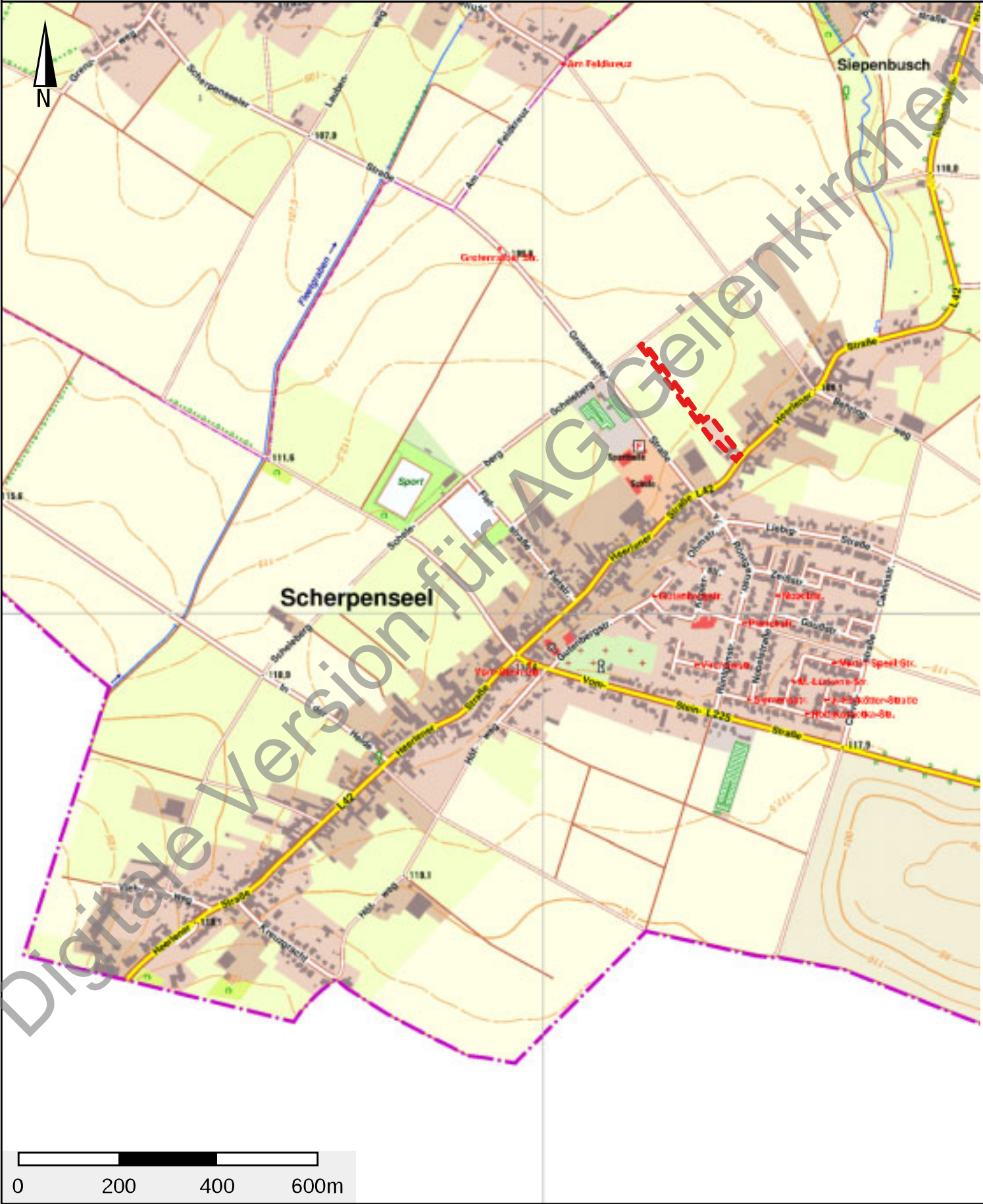




Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 25.09.2025 um 21:30 Uhr erstellt.



Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



Luftbild 1-1500

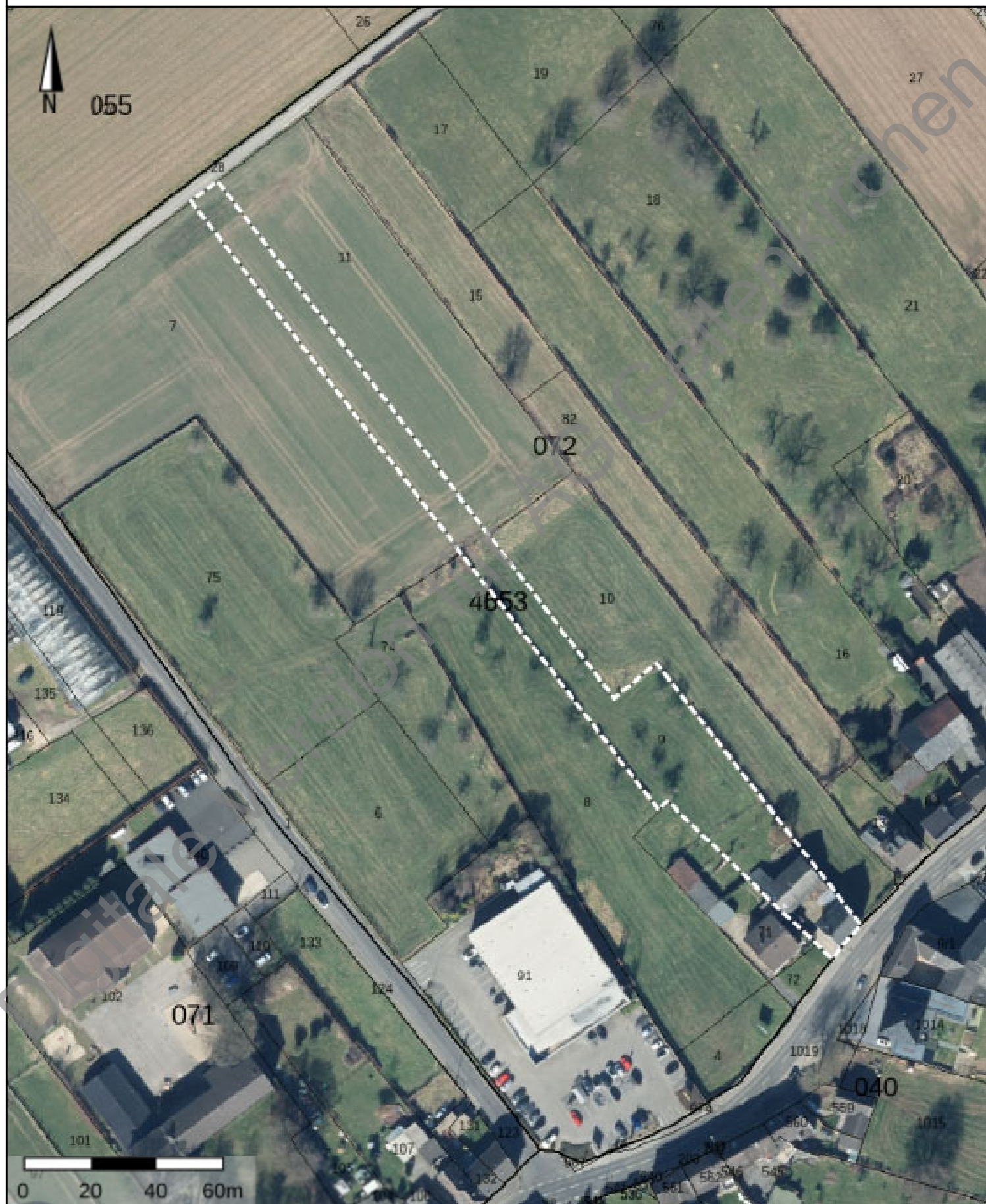
Bezirksregierung Köln

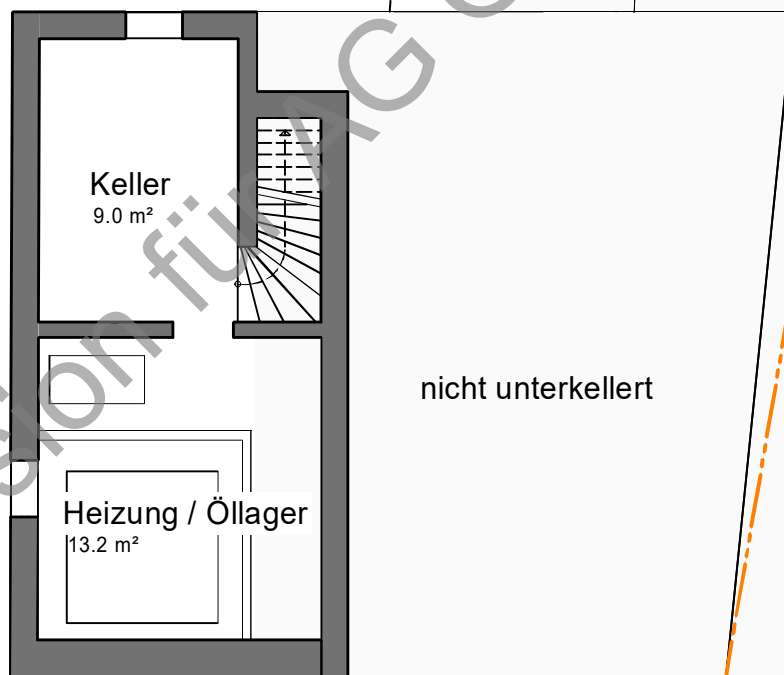


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 25.09.2025 um 21:23 Uhr erstellt.



Land NRW 2025 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeselten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.



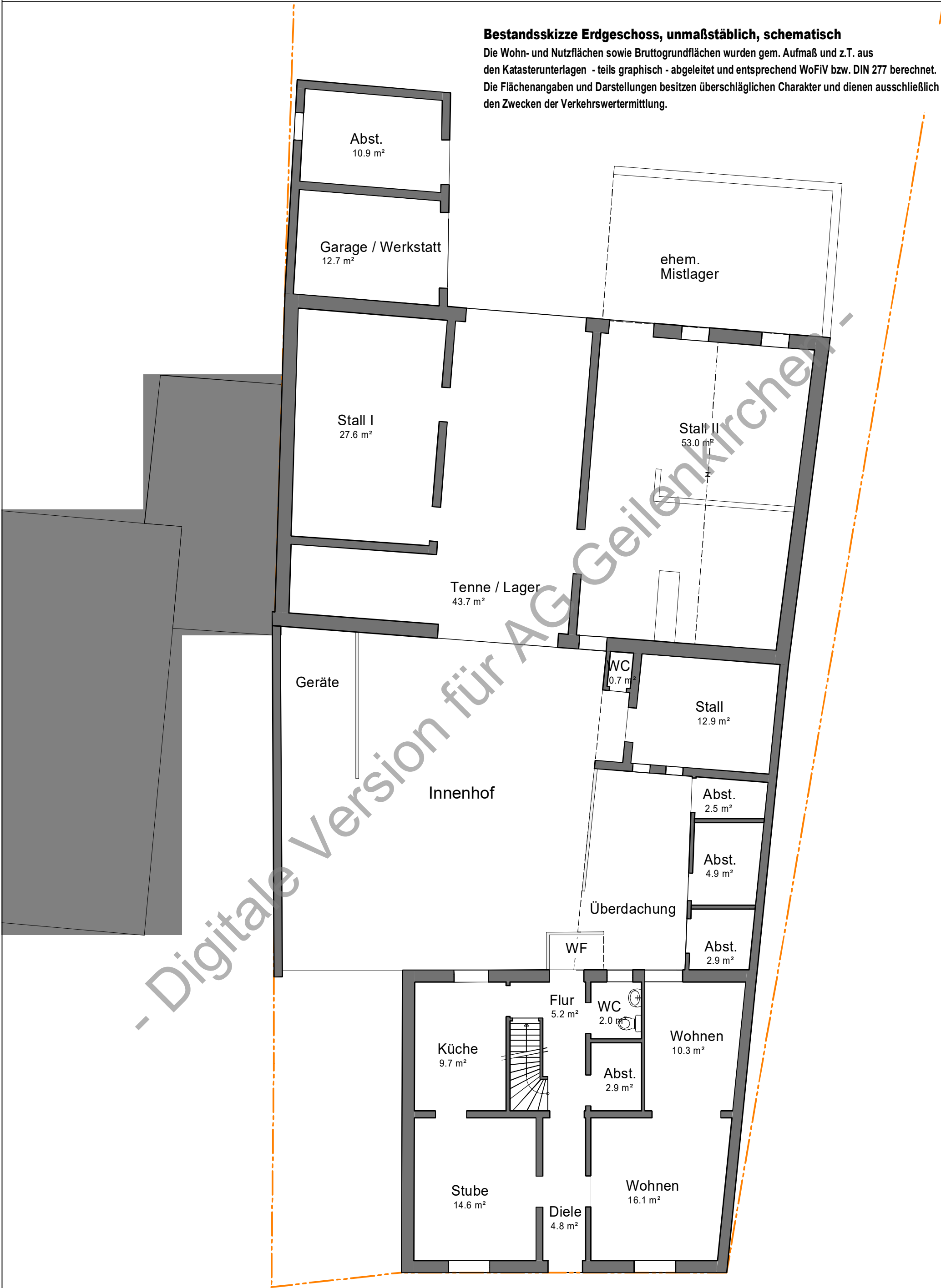


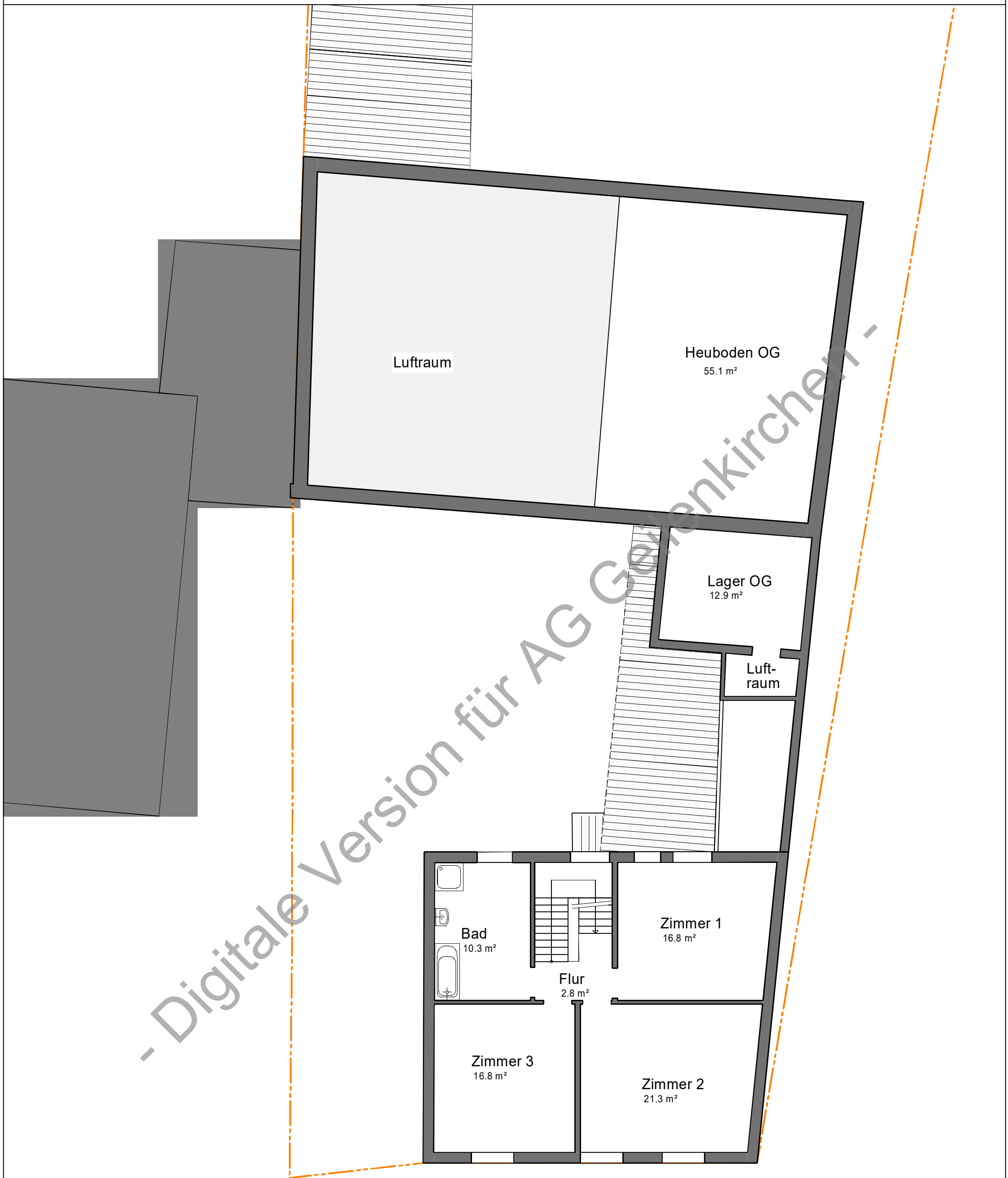
Bestandsskizze Kellergeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden gem. Aufmaß und z.T. aus den Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFiV bzw. DIN 277 berechnet. Die Flächenangaben und Darstellungen besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.

Bestandsskizze Erdgeschoss, unmaßstäblich, schematisch

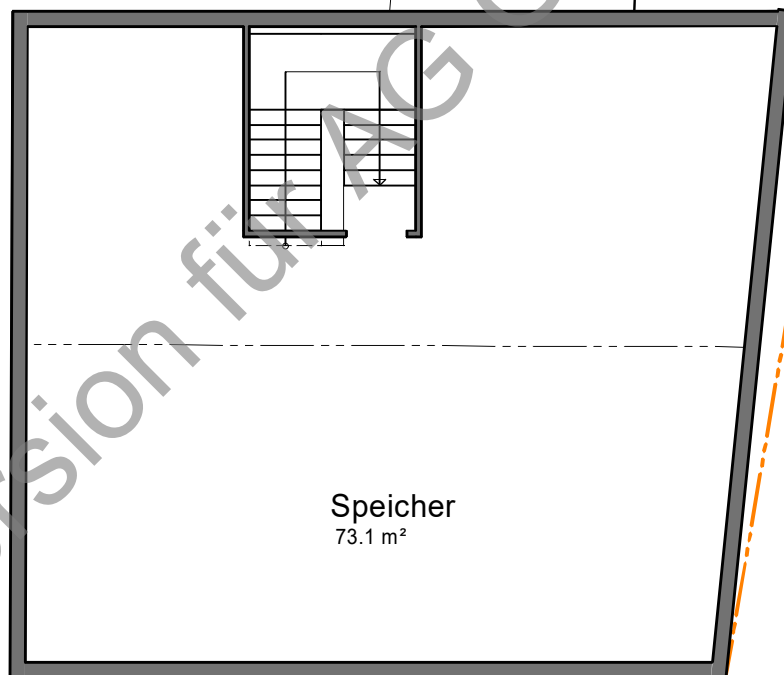
Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden gem. Aufmaß und z.T. aus den Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFIV bzw. DIN 277 berechnet. Die Flächenangaben und Darstellungen besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.





Bestandsskizze Obergeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden gem. Aufmaß und z.T. aus den Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFiV bzw. DIN 277 berechnet. Die Flächenangaben und Darstellungen besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.



Bestandsskizze Dachgeschoss, unmaßstäblich, schematisch

Die Wohn- und Nutzflächen sowie Bruttogrundflächen wurden gem. Aufmaß und z.T. aus den Katasterunterlagen - teils graphisch - abgeleitet und entsprechend WoFiV bzw. DIN 277 berechnet. Die Flächenangaben und Darstellungen besitzen überschläglichen Charakter und dienen ausschließlich den Zwecken der Verkehrswertermittlung.

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.10.2025 / 15:46
Hinweis: LP Nr. 1 Wohnhaus

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m²]
Keller				
Zubehörfläche				
LP Nr. 1				
	Heizung / Öllager	1	3.960*3.330	13,187
			Summe	13,187
LP Nr. 1				
	Keller	1	3.450*2.600	8,970
			Summe	8,970
Summe Zubehörfläche Keller				22,157
Summe Keller				22,157
Erdgeschoss				
Wohnfläche				
LP Nr. 1				
	Abst.	1	1.950*1.470	2,867
			Summe	2,867
LP Nr. 1				
	Diele	1	3.950*1.210	4,780
			Summe	4,780
LP Nr. 1				
	Flur	1	3.740*1.100	4,114
		2	1.160*1.000	1,160
			Summe	5,274
LP Nr. 1				
	Küche	1	3.660*2.650	9,699
			Summe	9,699
LP Nr. 1				
	Stube	1	4.100*3.550	14,555
			Summe	14,555
LP Nr. 1				
	WC	1	1.600*1.300	2,080
			Summe	2,080
LP Nr. 1				
	Wohnen	1	0.5*(0.420*4.149)	0,872
		2	4.149*3.681	15,271
			Summe	16,143
LP Nr. 1				

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.10.2025 / 15:46
Hinweis: LP Nr. 1 Wohnhaus

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m²]
	Wohnen	1	0.5*(2.917*0.297)	0,433
		2	0.5*(3.475*2.917)	5,068
		3	0.5*(3.751*2.551)	4,785
			Summe	10,286
Summe Wohnfläche Erdgeschoss				65,684
Summe Erdgeschoss				65,684

Obergeschoss

Wohnfläche

LP Nr. 1

	Bad	1	3.890*2.650	10,309
			Summe	10,309

LP Nr. 1

	Flur	1	0.951*0.798	0,760
		2	2.196*0.950	2,086
			Summe	2,846

LP Nr. 1

	Zimmer 1	1	0.5*(4.500+4.094)*3.903	16,772
			Summe	16,772

LP Nr. 1

	Zimmer 2	1	0.5*(4.864+4.879)*0.062	0,300
		2	0.5*(5.290+4.879)*4.138	21,041
			Summe	21,341

LP Nr. 1

	Zimmer 3	1	0.5*(0.002*0.058)	0,000
		2	3.998*4.200	16,792
			Summe	16,792

Summe Wohnfläche Obergeschoss

68,060

Summe Obergeschoss

68,060

Dachgeschoss

Zubehörfläche

LP Nr. 1

Wohn- und Zubehörflächen

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.10.2025 / 15:46
Hinweis: LP Nr. 1 Wohnhaus

Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Fläche nach WoFIV [m²]
	Speicher	1	0.5*(4.663*0.475)	1,108
		2	0.5*(2.323*4.663)	5,416
		3	0.5*(2.781*4.405)	6,126
		4	0.5*(0.569*5.618)	1,599
		5	0.5*(5.619+5.618)*6.192	34,787
		6	0.5*(8.399+8.397)*2.844	23,886
		7	0.5*(8.397*0.031)	0,131
		Summe		73,053
Summe Zubehörfläche Dachgeschoss				73,053
Summe Dachgeschoss				73,053
Gesamtsumme				228,954

Wohn- Zubehörfläche	Zubehörfläche	Wohnfläche	Total
Dachgeschoss	73,053		73,053
Erdgeschoss		65,684	65,684
Obergeschoss		68,060	68,060
Keller	22,157		22,157
Total	95,210	133,744	228,954

Netto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 23.10.2025 / 15:57
 Hinweis: Wirtschaftsgebäude LP Nr. 2-4

Raumgruppen	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m²]	TF [m²]	VF [m²]	LGF [m²]
LP Nr. 2								
	LP Nr. 2	a	1	1.769*1.640	2,902			
	Abst.			Summe	2,902			
	LP Nr. 2	a	1	0.5* (0.249+0.251)*0.024	0,006			
	Abst.		2	2.396*2.030	4,864			
				Summe	4,870			
	LP Nr. 2	a	1	0.5* (0.178+0.184)*0.055	0,010			
	Abst.		2	2.135*1.177	2,514			
				Summe	2,524			
	LP Nr. 2	a	1	0.5* (4.023+4.019)*3.195	12,848			
	Lager OG		2	0.5*(0.012*4.019)	0,025			
				Summe	12,873			
	LP Nr. 2	a	1	0.5* (4.023+4.019)*3.195	12,848			
	Stall		2	0.5*(0.012*4.019)	0,025			
				Summe	12,873			
	LP Nr. 2	a	1	0.5* (1.037+1.019)*0.680	0,699			
	WC			Summe	0,699			
Summe LP Nr. 2					36,741			
LP Nr. 3								
	LP Nr. 3	a	1	0.5*(0.406*8.785)	1,784			
	Heuboden OG		2	0.5* (8.814+8.785)*6.062	53,348			
				Summe	55,132			
	LP Nr. 3	a	1	0.5*(6.616*0.331)	1,095			
	Stall I		2	0.5* (6.616+6.577)*4.011	26,460			
				Summe	27,555			
	LP Nr. 3	a	1	0.5*(0.406*8.785)	1,784			
	Stall II		2	0.5* (8.813+8.785)*5.822	51,233			
				Summe	53,017			
	LP Nr. 3	a	1	0.5* (6.814+6.775)*4.000	27,179			
	Tenne / Lager		2	0.5* (8.240+8.140)*1.998	16,366			
			3	0.5*(0.041*8.139)	0,165			
				Summe	43,710			
Summe LP Nr. 3					179,414			

Netto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 23.10.2025 / 15:57
 Hinweis: Wirtschaftsgebäude LP Nr. 2-4

Raumgruppen	Bezeichnung Funktion	Bereich	Nr	Abmessungen	NF [m²]	TF [m²]	VF [m²]	LGF [m²]
LP Nr. 4								
	LP Nr. 4	a	1	0.5* (4.111+3.998)*2.672	10,831			
	Abst.		2	0.5*(3.998*0.022)	0,044			
				Summe	10,875			
	LP Nr. 4	a	1	0.5* (4.249+4.121)*3.040	12,725			
	Garage / Werkstatt		2	0.5*(4.121*0.004)	0,009			
				Summe	12,734			
Summe LP Nr. 4					23,609			
Gesamtsumme					239,764			

Übersicht Raumgruppen / Umschließungsart		a [m²]	Gesamt
LP Nr. 2	NF	36,741	36,741
LP Nr. 3	NF	179,414	179,414
LP Nr. 4	NF	23,609	23,609
Gesamt		239,764	239,764

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.10.2025 / 16:13
Hinweis: Wohnhaus LP Nr. 1

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m²]	BGF - b [m²]	BGF - c [m²]	LGF [m²]
Keller								
	LP Nr. 1	1	7.750*1.196	1	9,269			
	Wohnhaus	2	0.5* (8.799+8.797)*3.227	1	28,395			
		3	0.5*(8.797*0.033)	1	0,144			
			Summe		37,808			
Summe Keller					37,808			
Erdgeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(0.001*0.952)	1	0,001			
	Wohnhaus	2	0.5*(0.003*2.102)	1	0,003			
		3	0.5* (8.844+8.841)*3.979	1	35,187			
		4	0.5*(0.313*0.032)	1	0,005			
		5	0.5*(8.809*0.313)	1	1,379			
		6	0.5*(0.570*8.799)	1	2,508			
		7	8.799*0.449	1	3,950			
		8	0.5* (8.799+8.796)*4.974	1	43,763			
		9	0.5*(8.796*0.026)	1	0,115			
			Summe		86,911			
Summe Erdgeschoss					86,911			
Obergeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(0.006*2.102)	1	0,006			
	Wohnhaus	2	0.5* (8.799+8.796)*4.974	1	43,763			
		3	0.5*(8.796*0.026)	1	0,115			
		4	0.5*(0.885*8.796)	1	3,890			
		5	0.5* (8.799+8.796)*4.449	1	39,135			
		6	0.5*(0.001*5.266)	1	0,004			
			Summe		86,913			
Summe Obergeschoss					86,913			

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 23.10.2025 / 16:13
Hinweis: Wohnhaus LP Nr. 1

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m²]	BGF - b [m²]	BGF - c [m²]	LGF [m²]
Dachgeschoss								
	LP Nr. 1	1	0.5*(0.006*2.102)	1	0,006			
	Wohnhaus	2	0.5* (8.799+8.796)*4.974	1	43,763			
		3	0.5*(8.796*0.026)	1	0,115			
		4	0.5*(0.885*8.796)	1	3,890			
		5	0.5* (8.799+8.796)*4.449	1	39,135			
		6	0.5*(0.001*5.266)	1	0,004			
		Summe			86,913			
Summe Dachgeschoss					86,913			
Gesamtsumme					298,545			

	Bereich			
		b	c	gesamt
"BGF [m²]"	298,545	0,000	0,000	298,545
LGF [m²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 23.10.2025 / 16:20
 Hinweis: Wirtschaftsgebäude LP Nr. 2-4

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m²]	BGF - b [m²]	BGF - c [m²]	LGF [m²]	
LP Nr. 2									
	LP Nr. 2 Anbau	1	0.5* (1.152+1.132)*0.795	1	0,907				
		2	0.5* (9.074+8.908)*2.101	1	18,891				
		3	0.5*(0.568*8.886)	1	2,523				
		4	0.5*(0.022*0.568)	1	0,006				
		5	0.5* (3.443+3.438)*1.826	1	6,282				
		6	0.5*(0.224*3.428)	1	0,384				
		7	0.5*(0.010*0.224)	1	0,001				
		8	0.5*(0.000*6.377)	1	0,003				
		Summe			28,997				
	LP Nr. 2 Anbau	1	0.5* (2.302+2.284)*0.795	1		1,822			
		2	0.5*(0.065*0.641)	1		0,021			
		3	0.5*(0.007*0.065)	1		0,000			
		4	0.5*(2.212*0.003)	1		0,003			
		5	0.5*(2.838*0.224)	1		0,318			
		6	0.5* (2.838+2.633)*5.627	1		15,390			
		7	0.5* (5.851+0.644)*0.531	1		1,724			
			Summe			19,278			
	LP Nr. 2 Anbau	1	0.5* (4.503+4.499)*3.434	1	15,459				
		2	0.5*(0.014*4.499)	1	0,031				
			Summe		15,490				
	Summe LP Nr. 2					44,487	19,278		
	LP Nr. 3								
		LP Nr. 3 Scheune	1	0.5*(0.357*0.007)	1	0,001			
			2	0.5* (15.887+14.961)*9.584	1	147,816			
3			0.5*(0.072*0.004)	1	0,000				
4			0.5*(14.957*0.072)	1	0,536				
5			0.5*(0.003*2.654)	1	0,004				
		Summe		148,357					
LP Nr. 3 Scheune		1	0.5*(0.443*9.583)	1	2,123				
		2	0.5* (9.614+9.583)*6.444	1	61,860				
			Summe		63,983				
Summe LP Nr. 3					212,340				

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 23.10.2025 / 16:20
 Hinweis: Wirtschaftsgebäude LP Nr. 2-4

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m²]	BGF - b [m²]	BGF - c [m²]	LGF [m²]
LP Nr. 4								
	LP Nr. 4	1	0.5* (6.217+6.200)*4.467	1	27,733			
	Schuppen	2	0.5*(0.261*6.194)	1	0,809			
		3	0.5*(0.017*0.261)	1	0,002			
			Summe		28,544			
Summe LP Nr. 4					28,544			
Gesamtsumme					285,371	19,278		

	Bereich			
		b	c	gesamt
"BGF [m²]"	285,371	19,278	0,000	304,649
LGF [m²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Brutto-Rauminhalte nach DIN277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
Ersteller: Admin
Datum / Zeit: 29.10.2025 / 19:00
Hinweis: Wohnhaus LP Nr. 1

Bereich	Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Rauminhalt [m³]
Keller					
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen					
	LP Nr. 1	Wohnhaus	1	7.750*1.196*2.300	21,318
			2	0.5* (8.799+8.797)*3.227*2.300	65,310
			3	0.5* (8.797*0.033)*2.300	0,331
			Summe		86,959
	Summe a				86,959
Summe Keller					86,959
Erdgeschoss					
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen					
	LP Nr. 1	Wohnhaus	1	0.5* (0.006*2.102)*3.100	0,018
			2	0.5* (8.799+8.796)*4.974*3.100	135,664
			3	0.5* (8.796*0.026)*3.100	0,355
			4	0.5* (0.885*8.796)*3.100	12,060
			5	0.5* (8.799+8.796)*4.449*3.100	121,319
			Summe		269,416
	Summe a				269,416
Summe Erdgeschoss					269,416

Brutto-Rauminhalte nach DIN277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 29.10.2025 / 19:00
 Hinweis: Wohnhaus LP Nr. 1

Bereich	Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Rauminhalt [m³]
Obergeschoss					
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen					
	LP Nr. 1	Wohnhaus	1	0.5* (0.006*2.102)*3.000	0,018
			2	0.5* (8.799+8.796)*4.974*3.000	131,288
			3	0.5* (8.796*0.026)*3.000	0,344
			4	0.5* (0.885*8.796)*3.000	11,671
			5	0.5* (8.799+8.796)*4.449*3.000	117,405
			6	0.5* (0.001*5.266)*3.000	0,013
			Summe		260,739
	Summe a		260,739		
Summe Obergeschoss					260,739
Dachgeschoss					
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen					
	LP Nr. 1	Wohnhaus	1	0.5* (0.006*2.102)*0.498	0,003
			2	0.5* (4.987+4.974)*4.398*1.951	42,729
			3	0.5* (0.004*4.974)*0.499	0,004
			4	0.5* (0.442*4.397)*1.467	1,427
			5	0.5* (4.401+4.397)*4.891*1.950	41,947
			6	0.5* (0.001*5.266)*0.499	0,002
			7	0.5* (9.878+9.449)*4.398*1.961	83,331
			Summe		169,443
	Summe a		169,443		
Summe Dachgeschoss					169,443
Gesamtsumme					786,557

	Bereich			
	a	b	c	gesamt
Rauminhalt [m³]	786,557	0,000	0,000	786,557

Brutto-Rauminhalte nach DIN277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 29.10.2025 / 19:03
 Hinweis: Wirtschaftsgebäude LP Nr. 2-4

Bereich	Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Rauminhalt [m³]
LP Nr. 2					
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen					
	LP Nr. 2	Anbau	1	0.5* (9.070+8.908)*2.101*3.773	71,268
			2	0.5* (0.568*8.886)*4.054	10,231
			3	0.5* (0.022*0.568)*4.007	0,025
			4	0.5* (0.000*6.377)*3.486	0,012
			5	0.5* (1.152+1.131)*0.795*2.898	2,629
			6	0.5* (3.443+3.438)*1.826*3.247	20,398
			7	0.5* (0.224*3.428)*3.014	1,157
			8	0.5* (0.010*0.224)*3.032	0,003
			9	0.5* (0.003*2.103)*2.600	0,009
			Summe		105,732
	Summe a		105,732		
b = überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen					
	LP Nr. 2	Anbau	1	0.5* (5.818+5.653)*2.051*3.246	38,185
			2	0.5* (0.367*0.038)*3.529	0,024
			3	0.5* (5.615*0.367)*3.529	3,635
			4	0.5* (8.183+8.137)*0.448*2.855	10,449
			5	0.5* (8.137+8.101)*0.346*2.953	8,296
			6	2.212*0.003*2.600	0,019
			Summe		60,608
	Summe b		60,608		
Summe LP Nr. 2					166,340

Brutto-Rauminhalte nach DIN277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 29.10.2025 / 19:03
 Hinweis: Wirtschaftsgebäude LP Nr. 2-4

Bereich	Bezeichnung	Funktion	Nr	Abmessungen	Rauminhalt [m³]
LP Nr. 3					
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen					
	LP Nr. 3	Scheune	1	0.5* (0.357*0.007)*4.796	0,006
			2	0.5* (15.440+14.959)*4.970 *6.728	508,209
			3	0.5* (14.957*0.042)*4.711	1,473
			4	0.5* (15.440+4.727)*4.632* 7.067	330,050
			5	0.5* (4.727*0.012)*4.704	0,136
			6	0.5* (0.003*2.654)*5.468	0,022
			7	0.5* (4.335*1.591)*7.188	24,794
			8	0.5* (10.284*4.335)*5.855	130,509
			Summe		995,199
	Summe a		995,199		
Summe LP Nr. 3					995,199
LP Nr. 4					
a = überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen					
	LP Nr. 4	Schuppen	1	0.5* (6.217+6.200)*4.467*2. 848	78,987
			2	0.5* (0.261*6.194)*3.292	2,665
			3	0.5* (0.017*0.261)*4.190	0,010
			Summe		81,662
	Summe a		81,662		
Summe LP Nr. 4					81,662
Gesamtsumme					1243,201

	Bereich			
	a	b	c	gesamt
Rauminhalt [m³]	1182,593	60,608	0,000	1243,201

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 28.10.2025 / 12:54
 Hinweis: Bodenwertzonierung-Ermittlung von Grundstücksteilflächen

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m²]	BGF - b [m²]	BGF - c [m²]	LGF [m²]
	Teilfläche 1	1	0.5*(0.058*6.499)	1	0,190			
	notwendiges Bauland	2	0.5*(0.007*0.058)	1	0,000			
		3	0.5* (34.176+35.582)*12.92 0	1	450,648			
		4	0.5* (35.582+16.043)*3.198	1	82,540			
		5	0.5*(2.176*15.655)	1	17,033			
		6	0.5*(0.388*2.176)	1	0,422			
		7	0.5* (9.697+5.499)*0.452	1	3,438			
		8	0.5*(0.593*0.167)	1	0,049			
		9	0.5*(5.332*0.593)	1	1,581			
		Summe			555,901			
	Teilfläche 2 Hinterland I	1	0.5* (18.583+22.084)*25.02 5	1	508,843			
		Summe			508,843			
	Teilfläche 3 Hinterland II / Grünland	1	0.5* (42.255+39.616)*16.56 4	1	678,033			
		2	0.5*(0.354*0.066)	1	0,012			
		3	0.5*(39.549*0.354)	1	6,992			
		4	0.5*(3.835*0.506)	1	0,970			
		5	0.5*(25.983*3.835)	1	49,818			
		6	0.5* (104.317+105.706)*4.7 88	1	502,802			
		7	0.5* (105.706+71.670)*5.11 9	1	453,992			
		8	0.5*(0.038*71.670)	1	1,354			
		9	0.5*(0.004*0.038)	1	0,000			
		Summe			1693,973			
	Teilfläche 4 Ackerland	1	0.5* (134.674+133.648)*9.9 45	1	1334,193			
		2	0.5*(133.648*0.065)	1	4,342			
		Summe			1338,535			
	Summe				4097,252			
	Gesamtsumme				4097,252			

	Bereich			
		b	c	gesamt
"BGF [m²]"	4097,252	0,000	0,000	4097,252
LGF [m²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Brutto-Grundflächen nach DIN 277

Projekt: 2025-07 GUT Heerleener Straße 247 Scherpenseel
 Ersteller: Admin
 Datum / Zeit: 29.10.2025 / 19:28
 Hinweis: befestigte Hofflächen (Freilegung)

Geschoss	Bezeichnung Funktion	Nr	Abmessungen	Faktor	BGF - a [m²]	BGF - b [m²]	BGF - c [m²]	LGF [m²]
	befestigte Hofflächen	1	0.5* (10.015+9.331)*8.800	1	85,116			
		2	0.5*(0.831*9.271)	1	3,852			
		3	0.5*(0.059*0.831)	1	0,025			
		4	0.5* (9.214+8.798)*3.758	1	33,844			
		5	0.5*(8.796*0.017)	1	0,074			
		Summe				122,911		
	befestigte Hofflächen	1	0.5* (6.632+6.846)*4.997	1	33,673			
	Gebäuderückseite	2	0.5* (6.846+2.587)*0.095	1	0,450			
		3	0.5*(0.041*2.587)	1	0,052			
		4	0.5*(0.004*0.041)	1	0,000			
		5	0.5* (6.281+6.200)*5.762	1	35,958			
		6	0.5*(0.397*0.052)	1	0,010			
		7	0.5*(6.148*0.397)	1	1,221			
		Summe				71,364		
Summe					194,275			
Gesamtsumme					194,275			

	Bereich			
		b	c	gesamt
"BGF [m²]"	194,275	0,000	0,000	194,275
LGF [m²]	"Luftgrundfläche, nicht zu BGF gehörig"			0,000

Fotos zum Verkehrswertgutachten



Straßenansichten



Hofeinfahrt



**Wirtschaftsweg und Ackerfläche im Bewirtschaftungs-
Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken**

