

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO **BONENKAMP**

Es handelt sich hier um die Internetversion des Gutachtens. Die Internetversion unterscheidet sich von dem Originalgutachten nur dadurch, dass es keine Anlagen (Katasterplan, Bauzeichnungen pp.) enthält. Sie können das Originalgutachten nach telefonischer Rücksprache bei der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes Jülich einsehen.

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Zweifamilienwohnhaus

Lambertusstraße 95 in 52441 Linnich-Tetz



Dipl.- Ing. Architekt (TH)

Heinz Bonenkamp

Von der

Industrie- und Handelskammer
Aachen

öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)

Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)

Florian Bonenkamp

Von der

FH Kaiserslautern

öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (S)

Kaiserstraße 34

52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977

Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de

www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich

007 K 1/24



Abb. 1



Abb. 2



Abb. 3



Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens



INHALTSVERZEICHNIS	Seite
1.0 ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Zweck des Gutachtens	5
1.2 Grundlage der Wertermittlung	5
1.3 Auftraggeber	5
1.4 Ortsbesichtigung	6
1.5 Wertermittlungstichtag	6
1.6 Qualitätsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS	
2.1 Lage	7 + 8
3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG	9
3.1 Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	9 - 10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulasten	11 + 12
4.3 Altlasten	12
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	13
4.5 Bergbauliche Verhältnisse	13 – 15
4.4 Öffentlich geförderter Wohnungsbau	15
4.5 Sonstiges	15
5.0 BAUBESCHREIBUNG	16 - 18
5.1 Hausanschlüsse	19
5.2 Außenanlagen	19
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	20 - 24
5.4 Energetische Beurteilung	24
5.5 Grundrissfunktionen	24 - 26
5.6 Weitergehende Hinweise	27



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	28
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	29
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	29 + 30
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	31
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	32
8.3 Gebäudewerte	33 + 34
8.4 Vorläufiger Sachwert	35
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	36 - 40
Literaturverzeichnis	41



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer

Amtsgericht	Jülich	
Grundbuch von	Tetz	
Blatt	17	Nr. 1
Gemarkung	Tetz	
Flur	6	
Flurstück	93	
Größe	<u>620 qm</u>	

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren

1.2 Grundlage der Wertermittlung

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBL, I 2021, 44)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06) vom 01.06.2006
- Baugesetzbuch (BauGB), 56. Auflage, 2024

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abt. 007 K
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts:
007 K 1/24
Beschluss vom 26.02.2024



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 04. April 2024

Teilnehmer:

-
-
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungsstichtag

04. April 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

04. April 2024

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 06.02.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 04.03.2024
- Aufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- / Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Linnich und des Kreises Düren

Hinweis des Unterzeichners:

Bauzeichnungen und sonstige Objektunterlagen wurden von den Eigentümern nicht vorgelegt.

Auf eine Anfrage des Unterzeichners bei der Stadt Linnich wurden led. Unterlagen über eine geplante Grundstücksteilung aus 1984/85 vorgelegt. S. hierzu unter Punkt 4.7 auf Seite 15 des Wertgutachtens.

Bauzeichnungen o.a. über das Wohnhaus und Nebengebäude liegen bei der Stadt Linnich nicht vor.



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindung,
umgebende Bebauung u. a.

Das Grundstück befindet sich an der Lambertusstraße Ecke Freiherr-von-Brachel-Straße, ruhigen Wohnstraßen im Stadtteil Tetz der Stadt Linnich.

Linnich mit rd. 13.400 Einwohnern umfasst 13 Ortsteile. Die Stadt liegt im Nord-Westen des Kreises Düren in Nordrhein-Westfalen.

Linnich grenzt an die Stadt Jülich, an weitere Gemeinden des Kreises Düren und an Städte und Gemeinden der StädteRegion Aachen, des Kreises Heinsberg und des Rhein-Erft-Kreises.

Der Stadtteil Tetz mit rd. 1.300 Einwohnern liegt rd. 5,5 km südöstlich von Linnich.

Die Bebauung im Bereich des Bewertungsobjekts besteht aus 1 ½- und 2- geschossigen Wohnhäusern in zumeist offener Bauweise.

Die Häuser liegen hinter Vorgärten.

Tetz hat seiner Größe entsprechende Infrastruktureinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist günstig, der Regionalbahnhof der Rurtalbahn ist in rd. 850 m. Die Anschlussstelle der BAB der A 44 Jülich-Ost ist in rd. 6,0 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO BONENKAMP

Dipl.- Ing. Heinz Bonenkamp Architekt
Öffentlich best. und vereidigter Sachverständiger

Dr.- Ing. Architekt
Dipl.- Wirtsch.- Ing. Florian Bonenkamp
Zertifizierter Sachverständiger

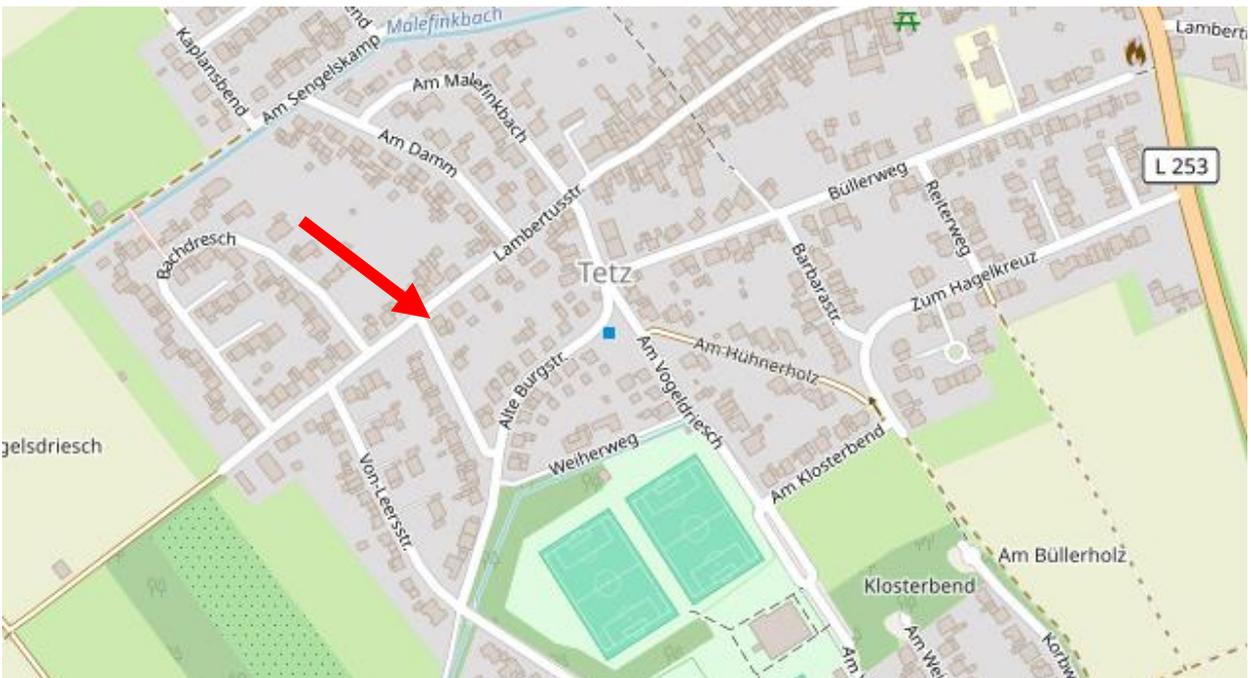
Bewertungsobjekt:
Lambertusstraße 95
52441 Linnich-Tetz



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist wie folgt bebaut

1. Wohnhaus

Das freistehende Wohnhaus wurde um 1960 errichtet.

Das Gebäude ist zweigeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut.

Zu Modernisierungsmaßnahmen am Wohnhaus s. Baubeschreibung des Wertgutachtens.

1.1 Überdeckte Terrasse

2. Garage mit Abstellanbau

Baujahr wie das Wohnhaus

2.1 Carport vor der Garage

3.1 Wohn- / Nutzflächen

Wohnflächen

WE 1

Erdgeschoss (EG)

Diele, Bad, Wohnen,
Schlafen, Essen / Kochen rd. 60,4 qm

Terrasse
rd. 27,6 qm x 0,25 rd. 6,9 qm

rd. 67,3 qm

WE 2

Obergeschoss (OG)

Diele, Abstellen, Bad,
Wohnen, Schlafen, Essen /
Kochen, Balkon (anteilig) rd. 63,3 qm

Wohnfläche gesamt rd. 130,6 qm

**Verkehrsfläche****Ergeschoss (EG)**Treppenhaus **rd. 2,4 qm****Nutzflächen****Kellergeschoss (KG)**Flur / Heizung, 3 Kellerräume **rd. 66,4 qm****Dachgeschoss (DG)**(über eine Einschubtreppe
erreichbar)Abstellen **rd. 20,6 qm****2. Garage mit Abstellanbau**

Garage rd. 14,5 qm

Abstellen / Durchgang rd. 15,0 qm

rd. 29,5 qm**2.1 Carport vor der Garage rd. 18,4 qm**

Die Berechnung der Wohn- und Nutzflächen erfolgte auf der Grundlage eines vereinfachten örtlichen Aufmaßes im Termin.

Die Berechnung ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

Grundrisszeichnungen siehe Seite 25 + 26 des Wertgutachtens.

3.2 Mieter / Nutzer

Die Erdgeschoss-Wohnung des Hauses und die sonstigen Nebenflächen werden vom Miteigentümer Herrn Hornig bewohnt / genutzt.

Die Wohnung im Obergeschoss ist lt. Angabe der Miteigentümerin seit 10/2023 unbewohnt und unvermietet.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 2:

Dienstbarkeit: Aufstellung und Unterhaltung eines Kabelverzweigers mit Betretungsrecht und einem Verbot schädlicher Einwirkungen und Benutzung. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 06. April 1970 für Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost – Oberpostdirektion Köln) eingetragen am 29. März 1971

Lfd. Nr. 8:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 7 K 1/24). Eingetragen am 06.02.2024.

Veränderungen

Zur lfd. Nr. 2

Berechtigte gemäß Ausgliederungsvertrag vom 03.09.2009 - HRB 6794 Amtsgericht Bonn – nunmehr die Telekom Deutschland GmbH, Bonn. Eingetragen am 13.05.2011.

4.2 Baulastenverzeichnis

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an den Kreis Düren - Bauordnungsamt - wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Linnich, Lambertusstraße 95, Gemarkung Tetz, Flur 6, Flurstück 93

Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem vg. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen keine Baulast i. S. des § 83 BauO NRW eingetragen ist.



Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.3 Altlasten

Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 § 2 (zuletzt geändert 24. Februar 2012 BGB S. 212) sind:

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und
2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

(6) **Altlastverdächtige Flächen** im Sinne dieses Gesetzes sind Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an das Umweltamt des Kreises Düren wurde die folgende Auskunft erteilt:

Für das angefragte Grundstück in 52441 Linnich, Lambertusstraße 95

Gemarkung Tetz, Flur 6, Flurstück 93

liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.



4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Stadt Linnich wurde folgende Auskunft erteilt:

Anlieger- und Erschließungsbescheinigung für Objekt Lambertusstraße 95, 52441 Linnich-Tetz

Gemarkung Tetz, Flur 6, Flurstück 93

Wunschgemäß bescheinige ich Ihnen, dass für das o.g. Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB nicht fällig werden.

Die Erschließungsbeiträge sind rechtskräftig und abgerechnet.

Die Kanalanschlussbeiträge nach § 8 KAG und die Hausanschlusskosten sind bestandskräftig erhoben worden.

Weiterhin sind derzeit keine Maßnahmen vorgesehen oder geplant, die Beitragspflichten nach KAG auslösen können.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.5 Bergbauliche Verhältnisse

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde folgende Auskunft erteilt:

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

*Grundstück(e): Lambertusstraße 95 in Linnich
Gemarkung: Tetz, Flur: 6, Flurstück 93*

Das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Union 212“ und „Union 198“.

Eigentümerin dieser Bergbauberechtigungen ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen



Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

Das gilt auch bei der Festlegung von Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden. Bei anstehenden Baumaßnahmen sollten Sie die Bergwerkseigentümerin fragen, ob noch mit Schäden aus ihrer Bergbautätigkeit zu rechnen ist und welche „Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen“ die Bergwerkseigentümerin im Hinblick auf ihre eigenen Bergbautätigkeiten für erforderlich hält.

Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Bereich des Grundstücks kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt das Grundstück im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen deshalb, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power Aktiengesellschaft, RWE Platz 2 in 45141 Essen zu stellen.

Hinweise

Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde



liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

Hinweis des Unterzeichners:

Weitere Anfragen wurden nicht gestellt.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

**4.6 Öffentlich geförderter
Wohnungsbau mit Bindung
an die Kostenmiete /
Bewilligungsmiete**

Liegt nicht vor.

4.7 Sonstiges

Am 15.11.1984 wurde eine Bauvoranfrage an die Stadt Linnich gestellt.

Am 08.03.1985 wurde vom Kreis Düren ein positiver Vorbescheid erteilt, zur Teilung des Grundstückes mit dem Ziel der Errichtung eines Wohnhauses auf dem bisher unbebauten Grundstücksteil.

Grundstücksteilung und eine neue Baumaßnahme sind nicht erfolgt.

Die in diesem Zusammenhang von der Stadt Linnich übersandten Unterlagen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Rechtsgültigkeit des damaligen Vorbescheids erloschen ist.

Von einer Grundstücksteilung wird bei der folgenden Bewertung nicht ausgegangen.



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl, Dach,
Decken, Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Wände aus Kalksandstein- und Bimsmauerwerk
Geschossdecken aus Stahlbeton
Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit
Unterspannbahn und Betonpfanneneindeckung

Ausbau

Fassaden

Einschaliger Außenwandaufbau
Ansichtsflächen mit Strukturputz
Sockel und Umrandung von Außentüren / Fenster
mit Spaltklinker abgesetzt

Treppen

Geschosstreppen aus Stahlbeton
Kellertreppe im Rohbaustadium ohne Belag
Treppe EG - OG mit Kunststeinbelag
Einschubtreppe in das nicht ausgebaute Dach-
geschoss

Fenster

Holzfenster mit Iso-Verglasung
Weitgehend Rollläden, Gurtbetrieb
Vereinzelt Fenster aus brüniertem Alu mit Iso-
Verglasung

Türen

Haustür aus einer Holzrahmenkonstruktion

Innentüren weitgehend gestrichen / beschichtet mit
Holzfutter

Bodenbeläge

EG: Kunststein / Fliesenbeläge / PVC / Parkett

OG: Fliesen und weitgehend Laminat

Wand- / Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapete / Raufaser /
Paneel-Verkleidungen / Strukturputz / Spaltklinker



Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

EG: Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC

OG: Bad wie vor.

Alle Ausstattungen der Bäder sind aus 2015



EG



OG



Heizung

Gas-Zentralheizung.
Heizkörper mit TH-Ventilen.
Handtuchwärmekörper in den Bädern
Brennwerttherme im KG
Der Einbau der Heizung erfolgte lt. Angabe in 2017



Warm-Wasserbereitung

Elektroinstallation

Besondere Ausstattung

**Besondere Bauteile
gemäß DIN 277**

WEITERE BAUBESCHREIBUNG



Zentral über die Heizung

Teilmodernisiert
Zählerplatz aus 1978
Unterverteilung im OG lt. Angabe aus 2015

- Balkon im OG
- Kaminköpfe

1.1 Überdeckte Terrasse

Bodenplatte aus Beton o.a. mit Fliesenbelag
Wände jeweils teilweise massiv und als Holzkonstruktion
Lage im Eckbereich zwischen Wohnhaus und Garage
Eindeckung aus Wellkunststoff

2. PKW Garage mit Abstellanbau

Wände, Decke und Dach wie das Wohnhaus
2-flg. Holztür, Tür, Deckenöffnung zum DG

2.1 Carport

Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Wellkunststoff



5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation
- TV über Sat-Anlage

5.2 Außenanlagen

Hauszugang / Garagenzufahrt sind mit Betonpflaster befestigt. Der Hausgarten weist Rasenflächen sowie Hecken, Ziergehölze und einzelnen Baumbestand auf.

Im Freibereich des Grundstücks sind unterschiedliche Gegenstände gelagert und ein Container abgestellt.





5.3 Bau- und Unterhaltungszustand

Bau- und Unterhaltungszustand des Hauses sind in Teilbereichen nicht befriedigend.

Modernisierungsmaßnahmen wurden teilweise nicht zu Ende geführt bzw. nicht fachmännisch durchgeführt.

Im Einzelnen:

1. Wohnhaus

- Das Kellergeschoss befindet sich in einem Rohbaustadium mit led. geringen Nutzungsmöglichkeiten. Die lichte Höhe beträgt 1,27 m / 1,52 m
- Die Kellertreppe weist aufgrund des fehlenden Belags ein ungleiches Steigungsverhalten auf
- Unfertige Bodenbeläge auf beiden Wohnebenen
- Notwendige Überprüfung der Elektroinstalltionen
- Fliesenschäden im Bad des OG nach Beseitigung einer Leitungsundichtigkeit
- Die Fenster sind stark anstrichbedürftig und mittelfristig erneuerungsbedürftig
- Korrodierte Eckschutzschienen am Austritt des EG mit Schäden am Wandputz
- Die Kamine zeigen im Dachgeschoss Versottungserscheinungen
- Einzelne Rissbildungen an den geputzten Fassaden des Wohnhauses und Schäden an den Spaltklinkern, am Sockel und den Fensterumrandungen
- Die Einfügung der Kaminköpfe ist zu ergänzen
- Der Balkon ist stark reparaturbedürftig, sowie Rückbau der Balkonüberdachung
- Rückbau der nicht mehr wertrelevanten Terrassenüberdachung / Begrenzung



1.1 Überdeckte Terrasse

Ist aufgrund ihres Zustands zurück zu bauen

2. Garage mit Abstellraum

- Schäden am Estrichbelag

2.1 Carport

Einfacher Standard

4. Außenanlagen

- Freimachen von Gegenständen



KG



KG



KG



EG



EG



EG



OG



OG



DG



Fassade



Fassade



Balkonüberdachung



überdeckter Freisitz



überdeckter Freisitz



abgelegte Gegenstände im Freibereich

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 35.000,00 € vorgenommen.

Dieser Abzug ist eine Rechengröße im Rahmen der Verkehrswertermittlung. Der Betrag kann im konkreten Fall über- oder unterschritten werden.



Der Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objekt-spezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 Immo WertV.

5.4 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

Aufgrund von Bauart und energetischer Ausstattung des Wohnhauses ist von einem geringen energetischen Standard des Hauses auszugehen.

5.5 Grundrissfunktionen

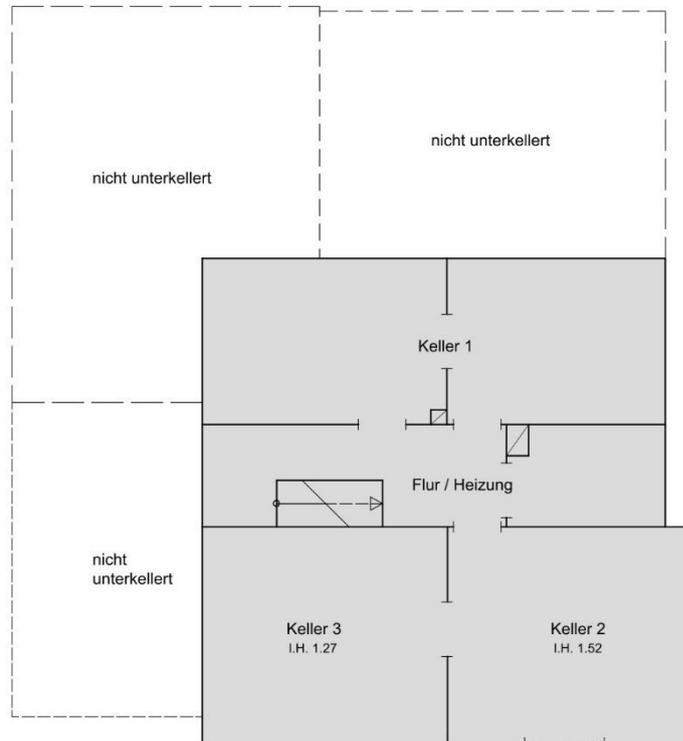
Eingangssituation, Lage der Geschosse und Grundriss entsprechen dem eines Zweifamilienwohnhauses.

Die beiden Wohnungen weisen jeweils Wohnflächen von rd. 67,3 qm / 63,3 qm auf.

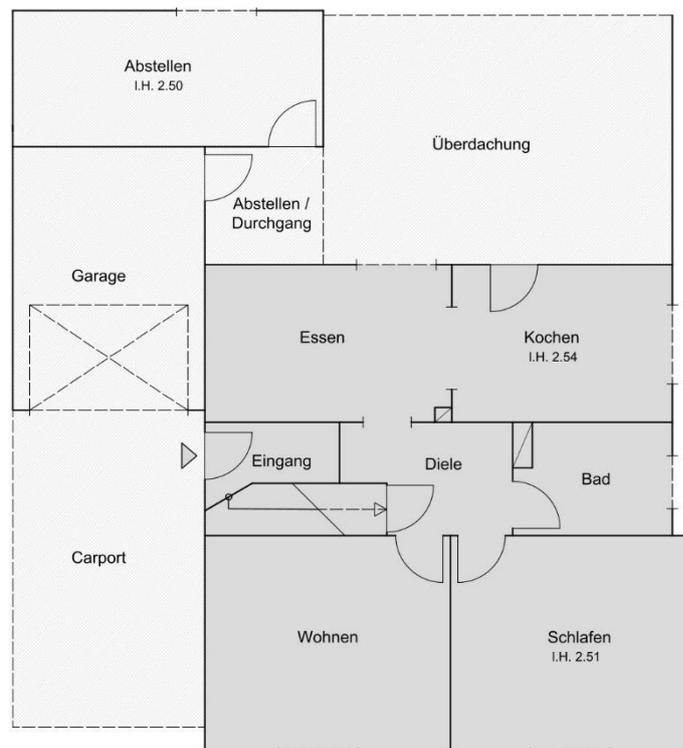
Wohnhäuser mit diesem Wohnflächenangebot werden häufig als Einfamilienwohnhaus genutzt.

Das Wohnhaus ist zwar unterkellert, jedoch ist das Kellergeschoss aufgrund von geringer Raumhöhe (1,27 m / 1,52 m) und Rohbaustadium nur bedingt als ergänzende Nutzfläche geeignet.

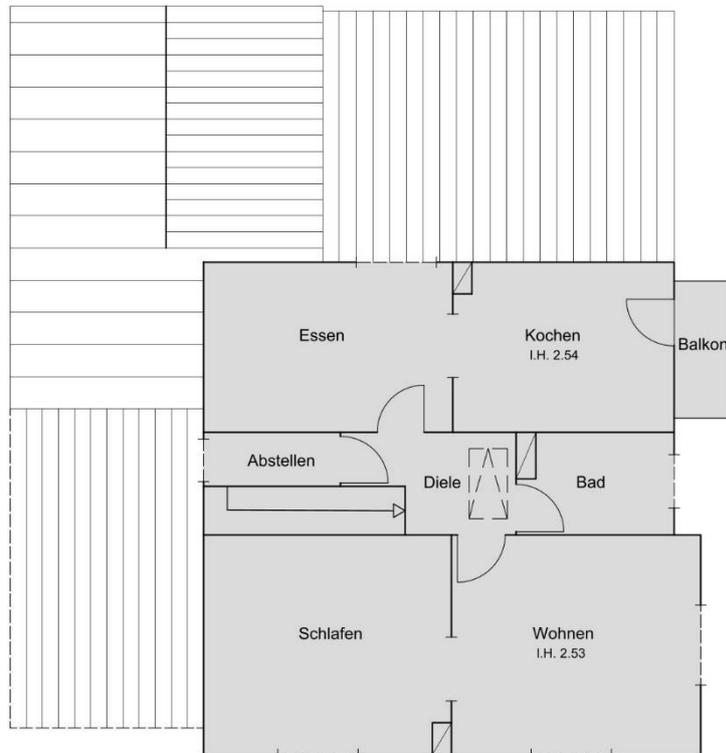
Grundrisskizzen s. folgende Seite.



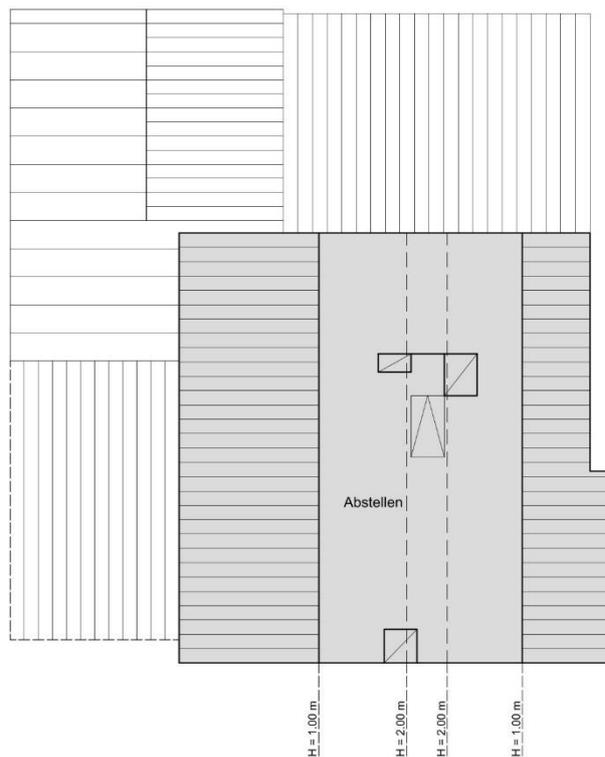
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude erfasst. Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä.. Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.*
- 2) *Die folgende Wertermittlung ist kein Bau-substanzgutachten. Das Wertermittlungsergebnis beruht auf Erkenntnissen, die durch Auskünfte von behördlichen Fachdienststellen und Begehung des Objektes gewonnen wurden*
Die Baubeschreibung spiegelt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wider. Besondere Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Kanaldichtigkeit, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.
Auch wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.
Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.
- 3) *Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.*
- 4) *Es wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Gebäude und die Nutzungen formell und materiell genehmigt sind.*



6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

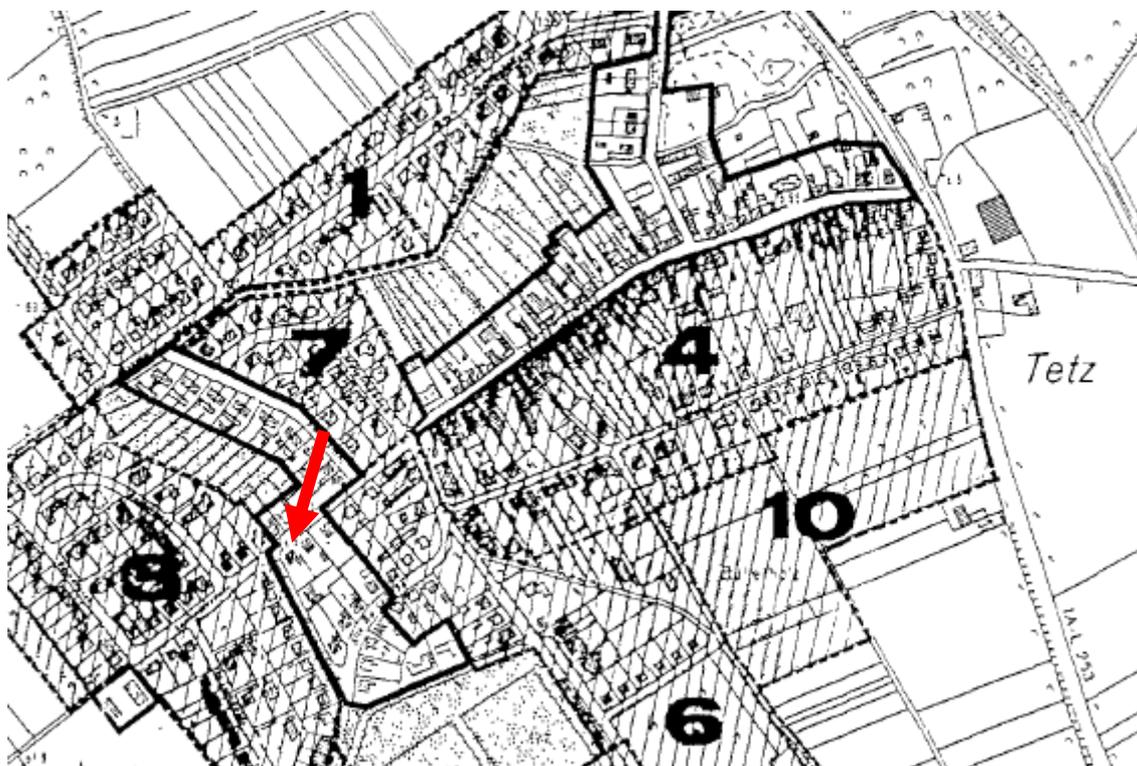
Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft der Stadt Linnich nicht im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Das Grundstück liegt innerhalb der Abgrenzungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB Ortslage Tetz.

Die planungsrechtliche Beurteilung eines baulichen Vorhabens erfolgt auf der Grundlage des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

In § 34 BauGB heißt es:

"(1) Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."





7.0 BEWERTUNG

7.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden u. a. in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Hiernach stehen 3 Verfahren zur Auswahl:

1. **das Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26)
2. **das Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34)
3. **das Sachwertverfahren** (§§ 35 - 39)

Die Wahl des Verfahrens ist gemäß § 8 (Abs. 1 ImmoWertV) nach der Art des Gegenstandes der Wertermittlung (§ 1) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles auszuwählen.

7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Die Anwendung des **unmittelbaren Vergleichswertverfahrens**, welches auf einfachem und direktem Weg zum Verkehrswert führt, setzt voraus, dass geeignete Vergleichsobjekte in ausreichender Anzahl vorhanden sind, die in ihren wertrelevanten Eigenschaften mit dem zu bewertenden Objekt entweder identisch oder nur geringfügig abweichend sind. Entsprechende Vergleichsobjekte, die diese Voraussetzungen erfüllen, sind im vorliegenden Fall in ausreichender Anzahl nicht vorhanden.

Die beiden übrigen Verfahren beinhalten die Ermittlung von Zwischenwerten, nämlich des **Ertragswertes** bzw. des **Sachwertes**, aus denen der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens (§ 27 ImmoWertV).

Er ist deshalb besonders für die Ermittlung von Verkehrswerten geeignet, wenn es sich um Objekte handelt, die nach im allgemeinen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten als Kapitalanlage dienen und deshalb nach dem Ertrag beurteilt werden.

Im Gegensatz dazu umfasst der **Sachwert** die Summe des Bodenwertes sowie der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen (§ 35 ImmoWertV).

Aus den Gepflogenheiten des allgemeinen Geschäftsverkehrs ergibt sich nach allgemeinen Bewertungserkenntnissen, dass der Sachwert dann für die Ermittlung des Verkehrswertes relevant ist, wenn es sich um Objekte handelt, die üblicherweise zumindest im Wesentlichen zur Eigennutzung bestimmt sind.



Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus mit Nebengebäuden.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der (teilweisen) Eigennutzung errichtet oder erworben.

Aus diesem Grunde erfolgt eine Wertermittlung nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird im mittelbaren Vergleichswertverfahren gem. § 40 ImmoWertV vom Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren abgeleitet.



8.0 SACHWERTVERFAHREN

8.1 Bodenwert

Gemarkung Tetz

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
6	93	Hof- und Gebäudefläche Lambertusstraße 95	620 qm

Eckgrundstück

- Fronten : rd. 16,0 m / 36,0 m
- Tiefe : rd. 35,5 m
- Grundstückszuschnitt : Leicht trapezförmig mit Abweichungen im Eckbereich der Straßen (siehe Flurkarte)
- Lage zur Himmelsrichtung : Der Hausgarten liegt im Süd-Osten des Grundstücks





8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Richtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Kreises Düren beträgt zum 01.01.2024 für die hier zu bewertende großräumige Lage **230,00 €/qm.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

- **Nutzungsart** **Reines Wohngebiet**
- **Bauweise** **k. A. (keine Angabe)**
- **Geschosszahl** **I - II**
- **Tiefe** **35 m**
- **Grundstücksbreite** **k. A.**
- **Grundstücksfläche** **525 qm**
- **Beitragszustand** **erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB
 kostenersatzungsbeitragsfrei und
 kanalanschlussbeitragsfrei nach
 KAG**

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück entspricht von seiner Tiefe nahezu den Vorgaben des Richtwertgrundstücks, so dass der o.a. Bodenrichtwert unverändert zugrunde gelegt werden kann.

Daraus folgt:

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
6	93	Hof- und Gebäudefläche, Lambertusstraße 95	620 qm	230,00	142.600,00 €	142.600,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	142.600,00 €
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	142.600,00 €



8.3 Gebäudewerte

(Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) gem. DIN 277/2005 siehe Anlage des Gutachtens)

Der Gebäudewertermittlung wird analog zum Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren folgendes Modell zugrunde gelegt:

- Modell der ImmoWertV
- Normalherstellungskosten (NHK) 2010
- Kein sep. Ansatz von Baunebenkosten (bereits in den NHK 2010 enthalten)
- Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277/2005
- Abschreibung wegen Alters linear gem. ImmoWertV
- Anpassungs- / Korrekturfaktoren
- Regionalfaktor
- 80 Jahre Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

Bauindex für 1 / 2024 Bund = 181,2 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Wohnhaus	333,0	530,00 €	960,40 €	319.810,00 €	3 61,0	124.730,00 €
2. Garage mit Abstellanbau	36,0	450,00 €	815,40 €	29.350,00 €	4 61,0	11.450,00 €
2.1 Carport			pauschal			1.200,00 €
						137.380,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 1.12, Zweifamilienhaus, freistehend

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -
(Erd-, Ober- und nicht ausgebautes Dachgeschoss, unterkellert)
- Baujahr: um 1960
- fiktives Baujahr: 1975 (aufgrund von einzelnen durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform)
- Standardstufen: 1 - 3 (gemäß Definition NHK 2010)
- Bandbreite ges.: 599,00 - 767,00 €/qm BGF
- Ausgangswert: **698,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

- Regionalfaktor: 1,0 gem. Gutachterausschuss
- Korrekturfaktoren: 0,80 wg. geringer Raumhöhe und geringerem Standard des KG
0,95 Dachgeschoss nur eingeschränkt nutzbar

Daraus folgt: 698,00 €/qm BGF x 1,0 x 0,80 x 0,95 = **530,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewerte 137.380,00 €



Übertrag Gebäudewerte 137.380,00 €

2 In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, PKW-Garage

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -
Standardstufen: 3 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)
Bandbreite ges.: 245,00 - 485,00 €/qm BGF
Ausgangswert: **450,00 €/qm BGF**

3 Fiktives Baualter zum Bewertungszeitpunkt 49 Jahre,
wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach 31 Jahre bei
80 Jahren Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung linear = **61,0 %**.

4 Abschreibung wie das Wohnhaus

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe S. 18 des Wertgutachtens)	+	<u>1.800,00 €</u>
	=	139.180,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	139.180,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	9.500,00 €
Abzug	-	<u>0,00 €</u>
		148.680,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen = 148.680,00 €

¹ Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße und der Art der Außenanlagen ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im unteren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert	€		142.600,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€		148.680,00
	€		291.280,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	rd.	€	291.000,00



9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)

Zum Verkehrswert heißt es in § 194 des BauGB: "Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (...) ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Gemäß § 6 ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen, und der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Wie bereits unter Punkt 7.2 *Auswahl des Wertermittlungsverfahrens* beschrieben, ist bei der Wertermittlung von bebauten Grundstücken für Objekte, die normalerweise nicht unter Renditegeschichtspunkten gehandelt werden (beispielsweise Ein- und Zweifamilienhäuser), der Verkehrswert i. d. R. auf der Grundlage des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen.

Der Verkehrswert wird im Folgenden aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit ermittelt. Aufgrund der Objektart Zweifamilienhaus wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist regelmäßig gem. § 8 Abs. 2 ImmoWertV Folgendes zu berücksichtigen:

- 1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (**Marktanpassung**)
- 2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks (**boG**)



Zu 1) Marktanpassung

Durch die Anwendung einer Marktanpassung sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden. Hierzu werden gem. ImmoWertV u. a. Marktanpassungsfaktoren in Ansatz gebracht. Im Rahmen des Sachwertverfahrens sind dies die sogenannten Sachwertfaktoren. Diese werden von den Gutachterausschüssen aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abgeleitet.

Unter Zuhilfenahme dieser vom entsprechenden Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren wird der ermittelte vorläufige Sachwert an den Markt angepasst.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren hat in seinem Marktbericht 2024 (Auswertungen aus 2022 und 2023) Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienwohnhäuser veröffentlicht.

Bei der hier vorliegenden Objektart und einem vorläufigen Sachwert von rd. 291.000 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 0,90.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige Wohnlage in einem Eckbereich von 2 Wohnstraßen
- Gut geschnittenes Grundstück
- Wohnhaus mit über 60 Jahre alter Bausubstanz
- Zwei Wohnungen mit jeweils durchschnittlichem Wohnflächenangebot
- Zweifamilienwohnhäuser sind i.d.R. weniger nachgefragt als Einfamilienwohnhäuser mit vergleichbarer Wohnfläche
- Kostenrisiko der Instandsetzung
- Der Keller ist aufgrund seines geringen Standards und seiner geringen Raumhöhe nur sehr eingeschränkt nutzbar (bereits beim Ansatz der NHK berücksichtigt)

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,80 zugrunde gelegt, der rd. 10 % unter dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt.

Daraus folgt:

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
291.000,00 €	x	0,80	=	<u>232.800,00 €</u>



Zu 2) Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale beispielsweise

- eine wirtschaftliche Überalterung,
- ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand,
- Baumängel oder Bauschäden sowie
- von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge.

Diese können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Bei dem hier vorliegenden Bewertungsobjekt sind die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

- a) Für die hier beschriebenen Mängel / Schäden / durchzuführenden Arbeiten wird ein Abzug vorgenommen (siehe Seite 20 - 24 des Wertgutachtens)
- 35.000,00 €

Übertrag vorläufiger Sachwert 232.800,00 €

Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV

a) Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten s.o. - 35.000,00 €

Vorläufiger Verkehrswert **= 197.800,00 €**



Sämtliche dem Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Auswertungen des Gutachterausschusses (u. a. Durchschnittspreise, Bodenrichtwerte, Sachwertfaktoren etc.) basieren auf Daten der vergangenen Jahre. Die aktuellen Entwicklungen am Grundstücksmarkt sind in diesen Daten und Auswertungen hingegen nicht enthalten.

Die Wertermittlungsergebnisse des Gutachtens wurden daher zunächst modellkonform ermittelt und in einem weiteren Schritt werden die aktuellen Entwicklungen und deren Auswirkungen berücksichtigt.

Ab Anfang 2022 ist zu beobachten, dass sich das Zinsniveau für Immobiliendarlehen teilweise deutlich erhöht hat. Mit entsprechenden Auswirkungen für Darlehensnehmer. Dies hat bereits zu einer nachlassenden Nachfrage nach (Wohn-) Immobilien geführt.

Zudem haben der Ukrainekrieg sowie die daraus resultierende Energiekrise mit den notwendigen energetischen Maßnahmen zu weiteren Unsicherheiten geführt, die sich auf den Grundstücksmarkt auswirken.

Es ist weiterhin zu beobachten, dass von den vorgenannten Entwicklungen sowohl die einfachen und mittleren Wohnlagen, als auch die guten und sehr guten Wohnlagen betroffen sind.

Ab Ende 2023 bis zum jetzigen Zeitpunkt konnte jedoch festgestellt werden, dass eine teilweise Beruhigung am Grundstücksmarkt stattgefunden hat.

Dies ist u.a. begründet in dem derzeit relativ stabilen Zinsniveau für Immobiliendarlehen sowie der teilweisen Entschärfung des ursprünglich geplanten Heizungsgesetzes. Diese Faktoren haben zu einer derzeit leicht optimistischen Stimmung geführt, die bewirkt, dass Immobilien wieder vermehrt in den Fokus potentieller Käufer rücken. Dies gilt sowohl für Eigentumserwerber, als auch für Kapitalanleger.

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte sowie dem aktuell veröffentlichten und der Bewertung zugrunde gelegten Grundstücksmarktbericht 2024 wird im vorliegenden Fall eine Anpassung des vorläufigen Verkehrswertes von 5 % vorgenommen (Faktor = 0,95).

Daraus folgt:

$$197.800 \text{ €} \quad \times \quad 0,95 \quad = \quad 187.910,00 \text{ €} \quad \underline{\underline{\text{rd. } 188.000,00 \text{ €}}}$$

Da die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung), die aktuellen Entwicklungen und die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wurden, wird der ermittelte angepasste **Wert dem Verkehrswert gleichgesetzt.**



Der Verkehrswert
des Zweifamilienwohnhauses

Lambertusstraße 95
in 52441 Linnich-Tetz

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 04. April 2024
mit

188.000,00 €

Herzogenrath, 10. Juni 2024

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung des Gutachtens und der dazugehörigen Anlagen (auch in elektronischer Form) durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verfassers des Gutachtens gestattet.



LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV**) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (**Wertermittlungsrichtlinien 2006 – Wert R 2006**, in der Neufassung vom 01.03.2006)

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.07.2021,

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch G v. 04.01.2023, BGBl. I S. 6) m. W. v. 01.01.2023 (rückwirkend)

DIN 276

Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277

Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFIV

Vom 01.01.2004

NHK 2010

Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

II. Berechnungsverordnung (II. BV), letzte Änderung durch Art. 78 Abs. 2 vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2346)

Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung (BauO NRW) vom 23.04.2022

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

Kleiber

Wert R 06, Wertermittlungsrichtlinien und ImmoWertV, Sammlung amtlicher Texte zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten NHK, 10. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV
Bundesanzeiger Verlag
10. Auflage 2023

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

**Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Düren
Stand 01.01.2024**