

Kontakt:

Tel.: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 6

Fax: +49 (0) 24 61 - 93 76 85 7

info@dammers-immobilienbewertung.de

www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit

einem Reihennittelhaus, Anbau und
Nebengebäude bebaute Grundstück
in 52382 Niederzier, Kölnstraße 15

Jülich, den 06.07.2026

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 1/26

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-656



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungstichtag 16.06.2026
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
247.000,00 EUR

Internetversion

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Jülich eingesehen werden (Tel. Nr. 02461/681-0).

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsgrundstück	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner	5
2	Lage- und Marktbeschreibung	6
2.1	Lagemerkmale	6
2.1.1	Makrolage	6
2.1.2	Mikrolage	7
2.1.3	Immobilienmarkt.....	7
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
5.2	Reihenmittelhaus mit Anbau.....	13
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	13
5.2.2	Gebäudekonstruktion	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
5.2.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	16
5.2.2	Raumausstattungen	16
5.3	Nebengebäude.....	17
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.2	Bodenwertermittlung	19
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	19
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	19
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	20
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	20
6.3	Sachwertermittlung	21
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	21
6.3.2	Sachwertberechnung	22
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	23
6.4	Ertragswertermittlung	27
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	27
6.4.2	Ertragswertberechnung	28
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	29
6.5	Zubehör.....	31
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	31
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	32
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	33
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	33
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
9	Verzeichnis der Anlagen.....	36

Auf der Grundlage der mir vorliegenden Unterlagen und der Feststellungen während des Ortstermins erstatte ich das Gutachten wie folgt:

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Das Gutachten ist im Auftrag des Amtsgerichts Jülich zur Ermittlung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren erstellt. Daher ist/ sind die in Abteilung II des Grundbuches des Bewertungsgrundstücks ggf. eingetragene(n) Belastung(en) nicht wertmindernd berücksichtigt (vgl. Stöber ZVG, 23. Auflage, § 74a Rdn. 52).

Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Jülich zum aktuellen Stichtag zu bewerten.

Die Angaben zur Beschaffenheit beruhen auf den seitens des Gerichts zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend selbst beschafften Unterlagen und Auskünften, den Feststellungen des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung und ggf. der Beschreibung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen.

Die Auskünfte bei Behörden wurden vom Sachverständigen teilweise telefonisch oder mündlich eingeholt. Der Grundstückszustand und der Zustand der baulichen Anlagen wurden während des Ortstermins lediglich durch reine Inaugenscheinnahme des Sachverständigen erfasst. Es wurden keine eigenen Untersuchungen über den Baugrund, die Grundwassersituation, Bergschadensrisiken, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Bauschäden und Baumängeln, über etwaig vorhandene Schadstoffe oder tierische und pflanzliche Schädlinge durchgeführt.

Sollte das Bewertungsgrundstück entsprechend nach den folgenden Beschreibungen solche Besonderheiten aufweisen, sind die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf den Verkehrswert in dem Umfang berücksichtigt, wie der Grundstücksmarkt aller Voraussicht nach hierauf reagieren wird. Die im Abschnitt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ angesetzten Werte sind in dem Maße angesetzt, wie sie ein wirtschaftlich vernünftig handelnder Marktteilnehmer bei dem vorhandenen Zustand des Objektes voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 09.01.2026, eingegangen am 07.05.2026
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	16.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Art des Werts:	Verkehrswert
Ortstermin:	16.06.2026 in der Zeit von 15:00 bis 16:08 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Betreuerin der Eigentümerin, sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	Der Garten und das Nebengebäude konnten nicht betreten bzw. erreicht werden. Einblicke waren nur von der Dachterrasse im Obergeschoss möglich.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein beglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber bzw. Grundbuchamt Amtsgericht Düren),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Umweltamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Tiefbauangelegenheiten, Verkehrslenkung und Wohnungsbauförderung Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Bauordnungsamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation, aus der Denkmalliste und zur Verfügbarkeit einer Bauakte bzw. Einsicht in die Bauakte (Abteilung für Bauen und Planen Gemeinde Niederzier),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal/ www.bauleitplanung.nrw/karte, ggf. ergänzend Abteilung für Bauen und Planen Gemeinde Niederzier),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.dieversicherer.de),
- eine Übersichts- und eine Regionalkarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der Mietspiegel für das Gemeindegebiet Merzenich sowie ergänzend für das Stadtgebiet Jülich,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zum Bewertungsgrundstück

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem zweigeschossigen, teilunterkellerten Reihemittelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, ein- bis zweigeschossigen Anbau und einem eingeschossigen Nebengebäude bebautes Grundstück. Es liegt in der Ortschaft Niederzier. Die Grundstücksfläche beträgt 259 m² bei einer Tiefe von 39 m.

Das Reihemittelhaus wurde vermutlich vor dem Zweiten Weltkrieg in massiver Bauweise errichtet, der Anbau in 1982 und das Nebengebäude nachträglich (Baujahr unbekannt) hinzugefügt. Das Reihemittelhaus mit Anbau verfügt über fünf Zimmer, Küche, Windfang, Flur, Gäste-WC, Bad und überdachte Dachterrasse mit einer Wohnfläche von rund 156 m². Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist – fehlende Fertigstellung der begonnenen Sanierung im Erd- und Dachgeschoss vorausgesetzt – als mittel zu klassifizieren. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Fassade entspricht dem Standard des Baujahrs. Seit 2013 haben Modernisierungen in Bezug auf das Dach einschließlich Wärmedämmung und Dachgaube, Teile der Fenster und die Heizungsanlage stattgefunden.

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist insgesamt unterdurchschnittlich. Es besteht Fertigstellungsbedarf in Bezug auf die Modernisierung.

Objektadresse:

52382 Niederzier, Kölnstraße 15

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Niederzier, Blatt 646, lfd. Nr. 4

Katasterangaben:

Gemarkung Niederzier, Flur 9, Flurstück 399 (259 m² Grundstücksfläche)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer:

anonymisiert

Bewohner:

Leerstand

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Niederzier
Kaufkraftindex:	95,1 (2025, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,6 % (Mai 2026) zum Vergleich NRW: 7,8 % Deutschland: 6,3 %

Der Kreis Düren liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln und zwischen den Großstädten Aachen und Köln. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch fünf Städte und zehn Gemeinden geprägt. Die beiden größten Städte sind Düren (rund 94.568 Einwohner, Stand 31.03.2026) und Jülich (rund 35.420 Einwohner, Stand 31.12.2025). Die kleineren Städte und Gemeinden verfügen über 4.000 bis 17.000 Einwohner. Mehr als die Hälfte der Fläche des Kreises wird von der Landwirtschaft genutzt. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über vier das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A4 und A44. Grenznah sind Belgien und die Niederlande so erreichbar. Die Rurtal-, Euregio- und Bördebahn verbinden die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet untereinander, der Bahnhof Düren liegt an der Schnellfahrstrecke Aachen - Köln mit Regionalexpress-Linien der Deutschen Bahn. Wirtschaftlich ist der Kreis Düren von der Papierindustrie, dem Maschinenbau, dem Braunkohlentagebau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Gemeinde Niederzier liegt im nordwestlichen Teil des Kreisgebietes von Düren und verfügt über 15.060 Einwohnern (Stand: 31.03.2026). Hervorzuheben ist die überregionale Anbindung auf der Straße sowie die Nähe zu den Großstädten Aachen (ca. 42 km südwestlich), Köln (ca. 44 km ostwärts) und Mönchengladbach (ca. 48 km nördlich). Zwei Autobahnanschlüsse (A 4 und 44) liegen ca. 5 bis 16 km nach Süden bzw. Norden entfernt. Im Gemeindegebiet Niederzier sind mehrere Stationen der Rurtalbahnstrecke zwischen Düren und Linnich, der nächste Bahnanschluss im ca. 9 km entfernten Düren vorhanden. Wirtschaftlich ist die Gemeinde Niederzier durch das verarbeitende Gewerbe, den Handel und Dienstleistungsbereich im Gewerbepark Rurbenden sowie den angrenzenden Tagebau Hambach geprägt. Infrastrukturell bietet es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs sowohl im Wohn- und Gewerbepark „Neue Mitte Niederzier“ als auch im Gewerbegebiet „Rurbenden“, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt- und Volkshochschule. Naherholungsmöglichkeiten mit einem ausgeprägten Rad- und Wanderwegenetz bieten der Hambacher Forst und die Sophienhöhe.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Hauptort der Gemeinde Niederzier. Dieser verfügt über Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 300 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Krauthausen in 3,6 km Entfernung. Hier besteht Anschluss an die RB21 auf der Linie Linnich-Jülich-Düren. Autobahnanschluss an die A4 besteht über den ca. 7,0 km entfernten Autobahnzubringer Merzenich. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 3,5 km entfernt.

Die Kölnstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Asphaltdecke dar und ist von geschlossener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind in ausreichendem Maß vorhanden.

2.1.3 Immobilienmarkt

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2026 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

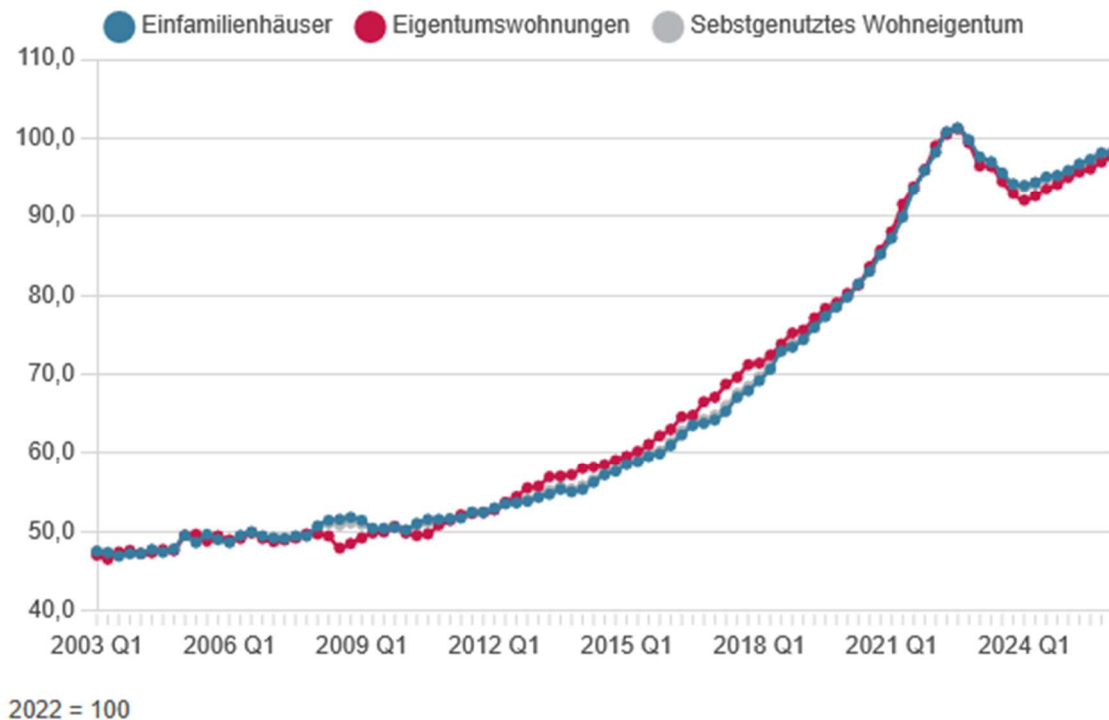
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahr 2025 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 1.967 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -2,9 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 496,3 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 10,7 % gefallen.
- unbebaute Grundstücke
2025 wurden insgesamt 603 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 662 Kauffällen um 9,0 % gefallen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 207 Kauffällen 10,7 % über Vorjahresniveau (187 Kauffälle). Der Umsatz stieg um 11,1 % auf 32,0 Millionen Euro. Die Anzahl der verkauften land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 11,2 % auf 278 Kauffälle. Der Umsatz stieg um 4,3 Millionen Euro auf 47,5 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahr 2025 wurden insgesamt 1.045 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 1,8 % weniger als im Vorjahr. 812 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Umsatz von 234,6 Millionen Euro verkauft. Das entspricht einem Zuwachs von 4,2 % in Bezug auf die Kaufvertragsanzahl, der Umsatz sank allerdings um 9,7 %. 90 Mehrfamilienhäuser wurden 2025 veräußert, was einem Zuwachs von 38,5 % entspricht. Der Umsatz stieg um 67,8 % auf 52,7 Millionen Euro.
- Wohnungs-/Teileigentum
Im Jahr 2025 wechselten 291 Objekte den Eigentümer, was ungefähr dem Vorjahr entspricht (294 Verkäufe). Der Umsatz liegt mit 47,4 Millionen Euro um 17,4 % unter dem des Vorjahres.
- Erbbaurechte und -grundstücke
Im Berichtsjahr wurden wie auch im Vorjahr 5 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q1.2026

Im ersten Quartal 2026 legten die Immobilienpreise in Deutschland um 2,2 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zu. In den vorherigen Quartalen verzeichneten Wohnimmobilien mit 2,3 % einen etwas stärkeren Preisanstieg als Büro- und Einzelhandelsimmobilien mit 1,9 % bzw. 1,5 %. Abzuwarten bleibt, wie sich der Iran-Krieg auf den Immobilienmarkt auswirkt. Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise resultierte vor allem aus der Entwicklung bei selbstgenutztem Wohneigentum: die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen legten insgesamt um 2,5 % zu. Mehrfamilienhäuser verteuerten sich von Januar bis März dieses Jahres um 2,2 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und damit schwächer als in den Vorquartalen. Gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, nahmen die Renditen im Mietwohnungsbau auf Jahressicht um 0,8 % zu, was darauf zurückzuführen ist, dass der Preisanstieg bei Mehrfamilienhäusern geringer ausfiel als das Plus der Neuvertragsmieten, die sich vom Auftaktquartal 2025 zum ersten Quartal 2026 um 3,0 % erhöhten. Auch wenn die Dynamik des Mietanstiegs aktuell etwas nachgelassen hat, bleibt die Situation auf dem Wohnungsmarkt sehr angespannt. Die nach wie vor bestehende Knappheit an Wohnraum lässt Preise und Mieten vor allem in den Metropolen weiter steigen.

Im ersten Quartal dieses Jahres legten auch die Preise der von Banken finanzierten Büro- und Einzelhandelsimmobilien im Jahresvergleich zu. Bei Büroobjekten belief sich der Preisanstieg gegenüber dem ersten Quartal 2025 auf 1,9 %. Etwas geringer (um 1,5 %) erhöhten sich die Preise für Einzelhandelsimmobilien. Auch die Neuvertragsmieten wiesen bei finanzierten Büroobjekten mit 2,8 % einen höheren Zuwachs auf als bei finanzierten Handelsimmobilien mit 1,5 % (jeweils verglichen mit dem Vorjahreszeitraum). Im Ergebnis stiegen die Renditen von Büros, gemessen am vdp-Liegenschaftszinssatzindex, um 0,8 % im Vorjahresvergleich, während die Renditen von Einzelhandelsimmobilien im Berichtsquartal stagnierten, da Preis- und Mietanstieg parallel verliefen.

SELBSTGENUTZTES WOHEIGENTUM (LEVEL)



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 6,50 m mittlere Tiefe: ca. 39 m Grundstücksgröße: 259 m ²																												
Topografie:	eben																												
Grenzverhältnisse, Überbauten:	dreiseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen, auch Grenzbebauung von den Nachbargrundstücken keine Überbauten bekannt oder erkennbar																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Kölnstraße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwassernetz Strom-, Gas- und Telekommunikationsanschluss vorhanden																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein- westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht keine Wahrschein- lichkeit für ein zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ _{häufig} – HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 07.05.2026. Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <table> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Methanausgasung</td><td></td></tr> <tr> <td> Punktuell:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> flächenhaft:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Karst</td><td></td></tr> <tr> <td> Erdfall:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td><td>ja</td></tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td><td>Zone 3</td></tr> </table>	bergbaubedingter Tagesbruch:	nein	verlassene Tagesöffnungen:	nein	oberflächennaher Bergbau belegt:	nein	tagesnaher Bergbau möglich:	nein	Methanausgasung		Punktuell:	nein	flächenhaft:	nein	Karst		Erdfall:	nein	Subrosionssenke:	nein	Karstgebiet:	nein	Gasaustritt mit Bohrungen:	nein	Seismisch aktive Störung:	ja	Erdbebengefährdung	Zone 3
bergbaubedingter Tagesbruch:	nein																												
verlassene Tagesöffnungen:	nein																												
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein																												
tagesnaher Bergbau möglich:	nein																												
Methanausgasung																													
Punktuell:	nein																												
flächenhaft:	nein																												
Karst																													
Erdfall:	nein																												
Subrosionssenke:	nein																												
Karstgebiet:	nein																												
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein																												
Seismisch aktive Störung:	ja																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“ und dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 203“. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Union 203“ ist die RWE Power AG, Köln. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Bereich des Grundstücks kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. [...] Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

Die EBV GmbH teilt auf Anfrage mit, „dass der letzte Abbau der auf das Grundstück eingewirkt haben könnte, im Jahre 1971 eingestellt wurde. Allerdings verläuft in der Nähe des Grundstücks (ca. 20 m östlich) eine bekannte geologische Störung. Obwohl derzeit keine bergbaubedingen Einwirkungen bekannt sind, kann die Störung durch natürliche Einflüsse (z.B. Erdbeben, Grundwasserschwankungen, Oberflächenwasserzuflüsse) geringfügig in Bewegung geraten.“

Die RWE Power AG teilt auf Anfrage mit, „dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist. Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.“

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung sind eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen sind. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt steht leer.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/ bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück liegt im Bereich der Innenbereichssatzung Niederzier. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche dar.
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal) liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bzw. entsprechend der diesseits öffentlich einsehbaren Denkmalliste ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung und Baugenehmigung zu den Bauvorhaben „Erneuerung des Dachgeschosses mit Kinderzimmer bei dem bestehenden Einfamilienwohnhaus“ aus 2013, „Erweiterung des Wohnhauses durch Errichtung eines Anbaus“ aus 1982 sowie „Neubau einer Dachgaube“ aus 2021. Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.01.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung/en: <i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 1/26). Eingetragen am 12.01.2026.“</i>
Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Reihemittelhaus mit Anbau

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	zwei Vollgeschosse teil unterkellert Flachdach bzw. ausgebautes Dachgeschoss 244 m² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr Reihemittelhaus vor dem Zweiten Weltkrieg, Anbau 1982 fünf Zimmer, Küche, Windfang, Flur, Gäste-WC, Bad und überdachte Dachterrasse (156 m² Wohnfläche)
Umnutzungen/ Modernisierungen:	seit 2013 – Ausbau Dachgeschoss einschließlich Dacheindeckung, Wärmedämmung, Dachgaube und Geschosstreppe – Erweiterung Elektroinstallation und Erneuerung Elektroanschluss-/ Sicherungskasten – Erneuerung straßenseitige Fenster – Einbau Photovoltaikanlage – Erneuerung Heizungsanlage einschließlich Fußbodenheizung im Erdgeschoss – Erneuerung Gäste-WC und Badezimmer – teilweise Erneuerung von Wand- und Bodenbelägen

Energieausweis:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor nicht.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach bis mittel zu bezeichnen (zentrale Gas-Brennwertheizungsanlage, Fenster aus den 1980er Jahren bzw. 2013, wärmegeämmte Dachflächen, nicht wärmegeämmte Fassade).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet schwelfenfreie Türöffnungen < 0,90 m ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen nur teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung kaum möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Begonnene Modernisierungsarbeiten sind fertig zu stellen. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende(r) Fertigstellungsbedarf bzw. Bauschäden und -mängel festgestellt oder durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: – Fertigstellungsbedarf der Heizungsinstallation – möglicherweise zu geringe Estrichüberdeckung der Fußbodenheizung (nicht zerstörungsfrei abschließend überprüfbar) – Fertigstellungsbedarf des Innenausbaus im Erd- und Dachgeschoss einschließlich 2. Rettungsweg – Erneuerungsbedarf der gartenseitigen Fenster – Herstellung eines Brüstungsgeländers auf der Dachterrasse

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Ziegel-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig als Ziegelsteinsichtmauerwerk
Geschossdecken:	Keller mit Betondecke Geschossdecken als Holzbalkendecken oder Betondecken zwischen Stahlträgern
Treppen:	Kellertreppe als Beton- bzw. Ziegelsteintreppe Geschosstreppen als Holztreppe
Dach:	Satteldach bzw. Flachdach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	– Hausanschlüsse – Dachgaube – Photovoltaikanlage – Dachterrasse inkl. Überdachung

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit ein bis mehreren Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher Ausstattung (überwiegend ohne Rahmen und Abdeckungen) Absicherung mit Kippsicherungen in erneuertem Elektroanschluss-/ Sicherungsschrank
Heizungsinstallation:	zentrale Brennwertheizung (Baujahr 2021) Brennstoff: Gas Flachheizkörper in den Zimmern, Fußbodenheizung in Teilen der Zimmer im Erdgeschoss und Handtuchheizkörper im Badezimmer Warmwassererzeugung dezentral über elektrisch betriebene Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	Gäste-WC EG: WC, Waschbecken und Dusche Badezimmer OG: WC, Waschbecken und Eckbadewanne Ausstattung in einfachem bis mittleren Standard

5.2.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage des während des Ortstermins gefertigten Aufmaßes in Verbindung mit den Plänen aus der beschafften Bauakte erstellt. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese sieht entsprechend § 4 (2) vor, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte und entsprechend § 4 (4) die Grundflächen von Balkonen und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen sind. Heizungs-, Bodenräume und Garagen gehören entsprechend § 2 (3) nicht zur Wohnfläche. Beim Bewertungsobjekt ist eine Dachterrasse auf Hausbreite vorhanden. Diese werden vorliegend aufgrund der Ausrichtung, der Größe, dem Schutz vor Einblicken und der Ausstattung mit einem Viertel (Faktor 0,50 = 1/2) angerechnet. Die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus wird unterstellt, sodass das Zimmer im Dachgeschoss in die Wohnfläche einbezogen wird.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Windfang	8,09 m ²	
Gäste WC	2,79 m ²	
Flur	3,93 m ²	
Esszimmer	10,26 m ²	
Küche	13,12 m ²	
Wohnraum	21,13 m ²	
<u>Obergeschoss</u>		
Flur	3,58 m ²	
Schlafzimmer	22,41 m ²	
Dachterrasse	11,60 m ²	(Anrechnung zu ½ mit 5,80 m ²)
Badezimmer	7,71 m ²	
Durchgangszimmer mit Geschosstreppe	10,14 m ²	
Kinderzimmer	15,93 m ²	
<u>Dachgeschoss</u>		
Studio	30,87 m ²	
gesamt	155,76 m ²	
rund	156,00 m ²	

5.2.2 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Estrich, Parkett, Fliesen
Wandbeläge:	Sparklinkerverblender, strukturierter Putz, Putz mit Anstrich, ohne Belag in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Anstrich, teilweise ohne
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Kunststoff Fenstertüre aus Holz auf die Dachterrasse bzw. in den Garten Innentüren als Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen
Fenster:	aus Kunststoff mit Dreischeibenwärmeschutzverglasungen auf der straßenzugewandten Seite, aus Holz mit Zweischeibenisolierverglasungen auf der gartenzugewandten Seite, Dachflächenfenster Rollläden aus Kunststoff Fensterbänke innen aus Naturstein, Fliesen oder ohne, außen aus Naturstein oder Spaltklinkerplatten

5.3 Nebengebäude

Das Nebengebäude stellt sich als massiver Schuppen mit Flachdach und bituminöser Dichtungsbahneindeckung dar. In der einsehbaren Außenwand bestehen eine Türöffnung und ein farbiges Glasbausteinfeld. Die BGF wird mit 18 m² geschätzt (Ableitung aus geeignetem Kartenmaterial).

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist aufgrund der starken Verwilderung mit Rankpflanzen nicht zugänglich und nur eingeschränkt einsehbar.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Reihenmittelhaus mit Anbau und Nebengebäude bebaut, welches zuletzt tatsächlich eigengenutzt wurde. Aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

Der Verkehrswert des Bewertungsobjektes wird durch Anwendung des Sachverfahrens ermittelt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Zusätzlich zur Sachwertermittlung wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

Neben oder anstelle solchen/r Vergleichspreise(n) kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 Abs. 2 herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden durch den zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte lagebezogen abgeleitet, festgesetzt und veröffentlicht. Sie werden auf den m² Grundstücksfläche bezogen und beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück. Dieses ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der jeweiligen Bodenrichtwertzone übereinstimmt (§ 13 ImmoWertV 2021). Mittels Umrechnungskoeffizienten und Indexreihen ist der lagebezogene Bodenrichtwert an die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsgrundstückes anzupassen (§§ 18 und 19 ImmoWertV 2021).

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

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

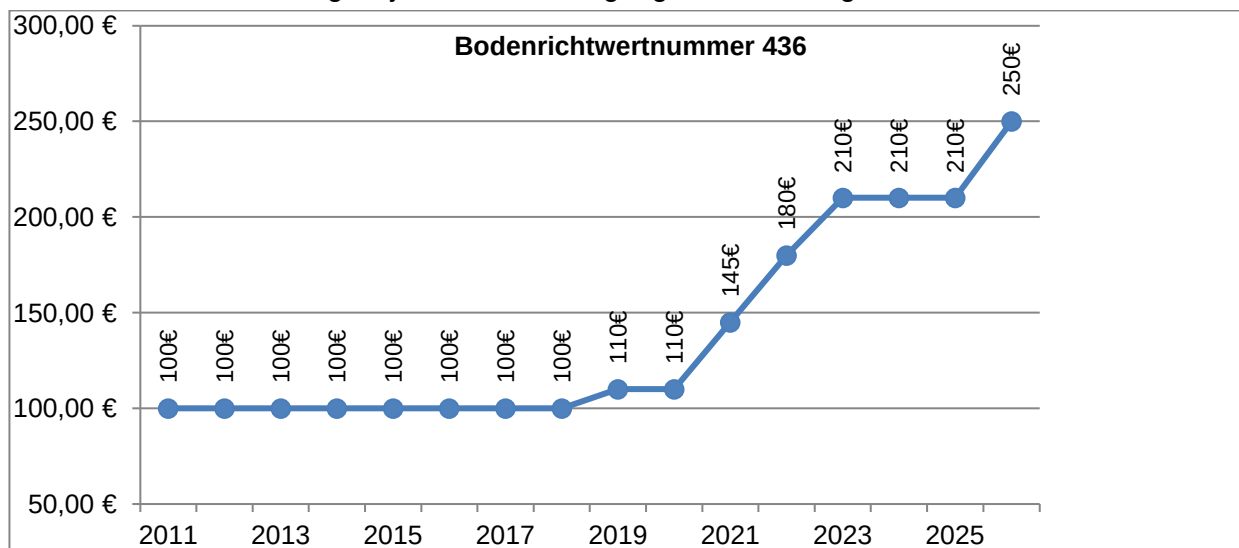
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 250,-- EUR/ m² zum Stichtag 01.01.2026. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Niederzier
Ortsteil	Niederzier
Bodenrichtwertnummer	436
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	0-40 m
Grundstücksfläche	0 m ²

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



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	39 m
Grundstücksfläche	259 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwert bewertet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der durchschnittlichen Dynamik der letzten fünf Jahre.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 250,-- EUR/m ²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2026	16.06.2026	× 1,07624
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 269,06 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 269,06 EUR/m ²
II. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 269,06 EUR/m ²
Fläche			× 259 m ²
b/a-freier Bodenwert			= 69.686,54 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Reihenmittelhaus mit Anbau	Nebengebäude
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	244,00 m²	18,00 m²
Baupreisindex (BPI) 15.02.2026 (2010 = 100)	193,40	193,40
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	780,00 EUR/m² BGF	485,00 EUR/m² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.508,52 EUR/m² BGF	937,99 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	368.078,88 EUR	16.883,82 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	44 Jahre	10 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	55,00 %	16,67 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	15.562,69 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	218.006,07 EUR	2.814,53 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt	220.820,60 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5 %)	+ 11.041,03 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 231.861,63 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 69.686,54 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 301.548,17 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 1,05
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 316.625,58 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Bauschäden und -mängel, Fertigstellungsbedarf	- 68.600,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 11.041,03 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+ 7.341,10 EUR
- Zeitwert PV-Anlage	+ 2.635,00 EUR
Sachwert des Grundstücks	= 246.960,65 EUR
	<u>rd. 247.000,00 EUR</u>

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probemaße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

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

Der Regionalfaktor beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen Baukosten einer Region zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Es wird vorliegend der Regionalfaktor angewendet, den der örtlich zuständige Gutachterausschuss in seinem Modell bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten berücksichtigt hat.

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren für das Reihennittelhaus mit Anbau und mit 60 Jahren für den Nebengebäude angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV 2021 bezeichnet die Restnutzungsdauer (RND) die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrages zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Falls beim Bewertungsobjekt Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung eines Unterhaltungsstaus oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Das Wohnhaus wurde in der Vergangenheit in mittlerem Maße modernisiert bzw. werden in der vorliegenden Wertermittlung Modernisierungsmaßnahmen unterstellt (Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen). Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu einer modifizierten RND. Das Gebäude Y wurde in der Vergangenheit nicht modernisiert. Eine Anpassung der wirtschaftlichen RND erfolgt nicht. Die RND ergibt sich aus GND abzüglich Alter. Es ergeben sich die folgenden Kenndaten:

	Reihenmittelhaus mit Anbau	Nebengebäude
tatsächliches Baujahr	geschätzt 1930	geschätzt 1976
Alter am Wertermittlungsstichtag	96 Jahre	50 Jahre
GND	80 Jahre	60 Jahre
RND	44 Jahre	10 Jahre

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	
	Reihenmittelhaus mit Anbau	Nebengebäude
Hausanschlüsse	6.382,20 EUR	
Dachgaube	9.180,49 EUR	
PV-Anlage	2.635,00 EUR	
Dachterrasse inkl. Überdachung	7.341,10 EUR	
Summe	25.538,79 EUR	
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	15.562,69 EUR	0,00 EUR
Berücksichtigung als boG	9.976,10 EUR	0,00 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren berücksichtigt in seinem Modell, das für die Ableitung von Sachwertfaktoren herangezogen wurde, einen pauschalen Wertansatz (5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen) in Bezug auf die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde dieser Ansatz auch in die vorliegende Sachwertermittlung eingeführt. Die Differenz zum Zeitwert der tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird als boG berücksichtigt. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen, die einen Zeitwert aufweisen sind vorliegend nicht vorhanden.

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihendachhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung beruht auf durchgeführten Regressionsanalysen.

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten in der Spanne 275.000,-- bis 325.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,65 bis 1,18. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2025. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswerteergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen fallenden Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,05 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel bzw. Fertigstellungsbedarf auf (vgl. Kap. 5.2, 5.4). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden bzw. der Fertigstellung berücksichtigt. Darüber hinaus wird an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen sowie der Zeitwert der vom Üblichen abweichenden werthaltigen einzelnen Bauteile sowie der PV-Anlage in Ansatz gebracht.

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -mängel, Fertigstellungsbedarf	Wertbeeinflussung insg.
Anbringung eines Absturzgeländer an der Dachterrasse	- 2.600,00 EUR
Erneuerung der Fenster auf der gartenzugewandten Seite	- 9.000,00 EUR
Herstellung 2. Rettungsweg im Dachgeschoss	- 300,00 EUR
Fertigstellung der Heizungsinstallation	- 5.000,00 EUR
Fertigstellung des Ausbaus im Dachgeschoss	- 8.200,00 EUR
Fertigstellung des Innenausbaus	- 39.000,00 EUR
Freilegung des Gartens	- 4.500,00 EUR
Summe	- 68.600,00 EUR

b) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 5 % der sonstigen baulichen Anlagen berücksichtigt. Dieser Ansatz spiegelt nicht den Zeitwert der tatsächlich vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wider. Die Differenz wird an dieser Stelle im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Zeitwert tatsächlicher vorhandener baulicher

Außenanlagen und sonstiger Anlagen: 0,00 EUR

pauschaler Ansatz: 11.041,03 EUR

Differenz: - 11.041,03 EUR

c) werthaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile“ beschrieben werden vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile als boG berücksichtigt. Dies ist vorliegend der Fall.

d) PV-Anlage

Auf den Dächern von Reihenmittelhaus und Anbau ist eine Photovoltaikanlage mit 21 Modulen installiert. Zu den genauen Daten der Anlage (Leistung, Alter der Module, Zeitpunkt der Inbetriebnahme, Höhe der Einspeisevergütung) liegen keine Informationen vor. Aufgrund der Montage auch auf der Dachgaube, die 2021 errichtet wurde, ist von einer Inbetriebnahme in oder nach 2021 auszugehen. Das Erscheinungsbild der PV-Module (blau, silberner Rahmen) weist darauf hin, dass es sich bei den Solarzellen um polykristalline handelt, welche typischerweise in den späten 1990er Jahren bis 2015 verbaut wurden. Vermutlich wurden die Module mit Unterkonstruktion und Wechselrichter gebraucht erworben und hier montiert. Das ursprüngliche Baujahr der Anlage wird hiesigerseits auf 2001 und deren Leistung auf 5,25 Kilo-Watt-Peak (kWp) geschätzt. Die vorhandene PV-Anlage ist somit über 20 alt, eine garantierte Einspeisevergütung besteht nicht. Die PV-Module haben eine deutlich geringere Leistung als aktuelle Anlagen (Faktor 3). Die wirtschaftliche Ertragsfähigkeit ist unter Berücksichtigung der genannten Aspekte als schwach zu kategorisieren. Dies berücksichtigend wird der Zeitwert mit 2.635,-- EUR eingeschätzt.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

Das Modell der Verkehrswertermittlung im allgemeinen Ertragswertverfahren ist in den §§ 27, 28 und 31 - 34 ImmoWertV 2021 beschrieben. Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 - 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Abs. 1 der ImmoWertV 2021, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im Sinne des § 33 der ImmoWertV 2021 ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich aus dem Rohertrag abzüglich der regelmäßig entstehenden Aufwendungen für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Diese werden als Bewirtschaftungskosten bezeichnet und enthalten die Verwaltung- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB (vgl. § 32 ImmoWertV 2021).

Um den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zu erhalten, ist der so ermittelte Reinertrag um den Bodenwertverzinsungsbetrag zu mindern. Hierbei ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden. Dieser wird auch bei der anschließenden Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts herangezogen (vgl. § 32 ImmoWertV 2021). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung (Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und Repräsentativität bezogen auf den jeweiligen Grundstücksmarkt) zu prüfen. Etwaige Abweichungen in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes sind durch geeignete Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten in Form von zu oder Abschlägen zu berücksichtigen (vgl. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 2021). Durch Addition des Bodenwerts ergibt sich der vorläufige Ertragswert.

Etwaige bis zu diesem Verfahrensschritt nicht berücksichtigte Besonderheiten können als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden (vgl. § 27 Abs. 4 ImmoWertV 2021). Im Ergebnis ergibt sich der Ertragswert.

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Flächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Reihenmittelhaus mit Anbau	Wohnen	156,00	6,00	936,00	11.232,00

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

jährlicher Rohertrag		11.232,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,78 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.783,29 EUR
jährlicher Reinertrag	=	8.448,71 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	836,24 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	7.612,47 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,20 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 44 Jahre Restnutzungsdauer	×	34,030
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	259.052,35 EUR
Bodenwert	+	69.686,54 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	328.738,89 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	328.738,89 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
– Bauschäden und -mängel, Fertigstellungsbedarf	–	68.600,00 EUR
– Zeitwert PV-Anlage	+	2.635,00 EUR
Ertragswert	=	262.773,89 EUR
	rd.	263.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf einen Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die Gemeinde Niederzier veröffentlicht keine aktuellen Mietspiegel. Der letzte stammt aus dem Jahr 2007 und spiegelt nicht den aktuellen Mietmarkt wider. Es werden daher die Mietspiegel angrenzender bzw. vergleichbarer Gemeinden/ Städte herangezogen.

Der Mietspiegel 2025 der Stadt Jülich gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage und bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmieten an:

- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse bis 1960: 4,00 – 5,40 EUR/m
- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 1961-1975: 4,50 – 6,10 EUR/m²
- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 1976-1989: 5,90 – 6,80 EUR/m²
- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 1990-2004: 6,20 – 7,00 EUR/m²

Der Mietspiegel 2024 der Gemeinde Merzenich gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage und bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmieten an:

- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 1948-1959: 4,30 – 5,60 EUR/m
- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 1960-1969: 4,40 – 5,60 EUR/m²
- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 1970-1979: 4,80 – 5,80 EUR/m²
- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 1980-1989: 5,50 – 6,40 EUR/m²
- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 1990-1999: 5,60 – 6,70 EUR/m²
- gelegen in Gebäuden Baujahrklasse 2000-2009: 5,80 – 6,90 EUR/m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Einfamilienwohnhäuser im Gemeindegebiet von Niederzier in Höhe von 10,25 EUR/ m² bei einer Spanne von 5,00 bis 12,00 EUR/ m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung von mehr als 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 2,84 von 5) eingestuft.

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

Reihenmittelhaus mit Anbau: 6,00 EUR/ m² Wohnfläche

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die von einem Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten erfolgen in Anlehnung an die Ausweisung der ImmoWertV 2021 auf der Basis von marktüblichen Vergleichsansätzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität. Sie wurden als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf EUR/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bestimmt. Hierbei wurden die gleichen Ansätze gewählt, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der veröffentlichten und vorliegend herangezogenen Liegenschaftszinssätze angewendet hat (Wahrung Modelltreue). Folgende Kosten wurden angesetzt:

Verwaltungskosten:	359,00 EUR/Wohnung	(3,20 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	14,10 EUR/m ² Wohnfläche	(19,58 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		(2,00 % vom Rohertrag)
Summe		24,78 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für Reihen-/ Doppelhäuser:

Liegenschaftszinssatz 2026 %	Rohertragsfaktor 2026 x-fache	Kauffälle Stck.	Ø Wfl. m²	Ø KP EUR/m²	Ø Miete EUR/m²	Ø BWK %	Ø RND Jahre	GND Jahre	BRW EUR/m²
1,1 ± 1,2	k.A.	68	128 ± 30	2.430 ± 685	6,40 ± 1,2	25,0 ± 5	45 ± 13	80	254 42

Jahr (GMB)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Liegenschaftszins	3,0	2,7	2,8	2,8	2,6	2,2	1,9	1,1	1,1	1,4	1,5
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,20 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage und der Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile wird im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

6.5 Zubehör

Es sind folgende Zubehörstücke in Form von Baumaterial vorhanden, die nicht im Verkehrswert berücksichtigt wurden. Der Zeitwert wurde wie folgt geschätzt:

Zubehör	Wertbeeinflussung insg.
53 Gipskartonplatten (Maß 0,60 x 2,00 m)	140,00 EUR
6 PV Module (Typ: wie auf Dach montiert)	240,00 EUR
3 Pakete Wärmedämmung aus künstlicher Mineralfaser (teilweise geöffnet)	75,00 EUR
11 Trockenbauprofile CW und UW in unterschiedlichen Längen	80,00 EUR
41 Pakete Fliesen a 4 Stk. (Maß 23,3 cm x 120 cm)	410,00 EUR
Summe	945,00 EUR

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 247.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 263.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Reihenmittelhaus, Anbau und Nebengebäude bebaute Grundstück in 52382 Niederzier, Kölnstraße 15

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Niederzier	646	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Niederzier	9	399	259 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 16.06.2026 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

247.000,00 EUR

in Worten: zweihundertsiebenundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Jülich, den 06.07.2026




Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 34. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 S. 323)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Januar 2019 (GV. NRW. 2018 S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV.NRW. S. 1172)

BBodSchG

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 30. September 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 233)

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Januar 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 4)

LPIG:

Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. September 2025 (GV. NRW. S. 784)

ImmoWertA:

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA) – zur Kenntnis genommen von der Fachkommission Städtebau am 20. September 2023

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

KAGB:

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGBl. S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. Dezember 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 438)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGBl. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 28. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 69)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 306)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 12 Absatz 15 des Gesetzes vom 16. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2328)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) –

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I S. 329)

DIN 276

DIN 276 – 1:2006-11 „Kosten im Bauwesen – Teil 1: Hochbau“ (Ausgabe November 2011)

DIN 277:

DIN 277 - 2021-08 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken“ (Ausgabe August 2021)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2026
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2024 Neubau, statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart, 2024
- [8] Grundstücksmarktbericht 2026 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Erläuterung verwendeter Begrifflichkeiten in den Wertermittlungsverfahren
- Anlage 2: Übersichtskarte
- Anlage 3: Regionalkarte
- Anlage 4: Katasterkarte
- Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte
- Anlage 6: Fotos