

SACHVERSTÄNDIGENBÜRO
BONENKAMP



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

Gastdozent RWTH Aachen

Gastdozent Ingenieurakademie West

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER

HypZert (s)

Kaiserstraße 34

52134 Herzogenrath

Fon 02407/7977

Fax 02407/3558

info@bonenkamp-gruppe.de

www.bonenkamp-gruppe.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilien-Wohnhaus

Georgstraße 32 in 52441 Linnich-Hottorf



Amtsgericht Jülich

007K 2/25



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 der Wertermittlung	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	10
3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN	
4.1 Grundbuch	11
4.2 Baulastenverzeichnis	11 + 12
4.3 Altlasten	12 - 14
4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	14
4.5 Erschließung	14 + 15
4.6 Öffentliche Förderung	15
4.7 Sonstige Rechte / Lasten	15
5.0 BAUBESCHREIBUNG	16 - 19
5.1 Hausanschlüsse	19
5.2 Außenanlagen	19
5.3 Bau- und Unterhaltungszustand	19 + 20
5.4 Energetische Beurteilung	21
5.5 Grundrissfunktionen / Wohnflächen	21 - 25
5.6 Weitergehende Hinweise	25 + 26



	Seite
6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG	27
7.0 BEWERTUNG	
7.1 Wertermittlungsverfahren	28
7.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	28 + 29
8.0 SACHWERTERMITTLUNG	
8.1 Bodenwert	30
8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	31 + 32
8.3 Gebäudewerte	33 + 34
8.4 Vorläufiger Sachwert	35
9.0 VERKEHRSWERT (MARKTWERT)	36 - 39
Literaturverzeichnis	40



1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

Eigentümer	bekannt	
Grundbuch von	Hottorf	
Blatt	254	Nr. 9
Amtsgericht	Jülich	
Gemarkung	Hottorf	
Flur	6	
Flurstück	89	
Größe	365 qm	=====

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.: 007 K 2/25
Beschluss vom 21.03.2025



1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 31. März 2025

Teilnehmer:

- bekannt
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Bewertungsstichtag

31. März 2025
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

31. März 2025

1.7 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 28.01.2025
- Flurkarte M 1:1000 vom 02.04.2025
- Aufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn- und Nutzflächen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Teilnehmenden
- örtliche Feststellungen
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Linnich und des Kreises Düren



2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

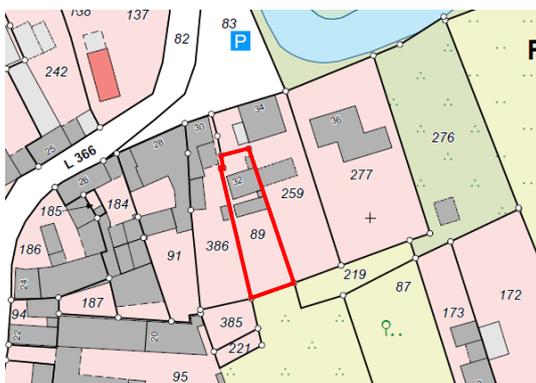
2.1 Lage

Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Grundstück liegt in der Georgstraße, einer Wohnstraße im Stadtteil Hottorf, rd. 6,5 km nord-östlich des Linnicher Zentrums.

Die Stadt Linnich mit rd. 13.500 Einwohnern liegt im Nord-Westen des Kreises Düren und grenzt an die Stadt Jülich sowie die Gemeinden Aldenhoven und Titz.

Der Stadtteil Hottorf hat rd. 430 Einwohner und verfügt aufgrund der geringen Einwohnerzahl auch nur über sehr eingeschränkte Infrastruktureinrichtungen.



Die Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus einer ein- und zweigeschossigen Wohnbebauung, teilweise in älterer verschachtelter Bauweise, sowie einzelnen landwirtschaftlichen Anwesen.

In direkter Nähe ist der als Parkfläche genutzte Dorfplatz mit angrenzendem Teich.

Die Verkehrsanbindung ist aufgrund der ausgebauten Kreis- und Landstraßen günstig. Die BAB A 44 Anschlussstelle Titz ist rd. 4,3 km entfernt.

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

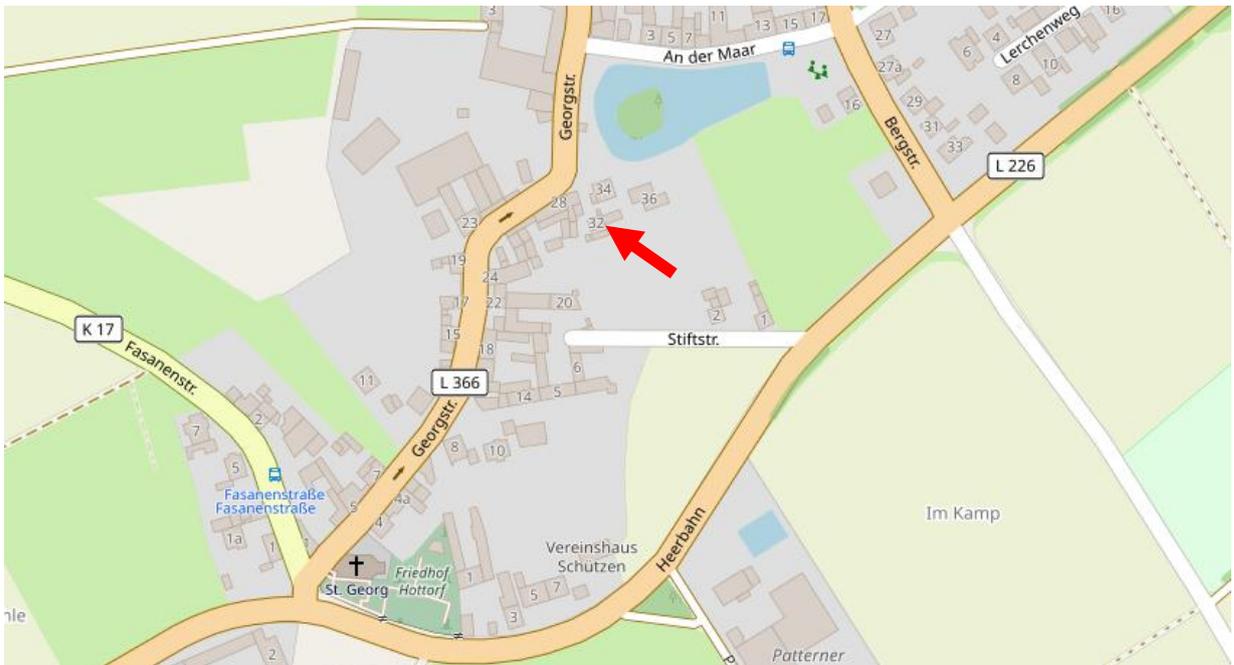
Bewertungsobjekt
Georgstraße 32
52441 Linnich-Hottorf



(Quelle: Wikipedia)



(Quelle: Wikipedia)



(Quelle: www.openstreetmap.de)



3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG

Das Grundstück ist bebaut mit einem Einfamilien-Wohnhaus mit rückwärtiger Erweiterung.

Im Einzelnen:

Das Wohnhaus ist eingeschossig, zu rd. 15 % unterkellert, mit Ober- und ausgebautem Dachgeschoss.

Die rückwärtige Erweiterung ist eingeschossig, nicht unterkellert.

Das Baujahr des Wohnhauses ist mir nicht bekannt.

Ausbau und Modernisierungsmaßnahmen erfolgten in den letzten Jahrzehnten.
(s. Baubeschreibung des Wertgutachtens)

Auf eine Nachfrage des Unterzeichners bzgl. Bauunterlagen wurde von der Stadt Linnich die folgende Auskunft erteilt:

Zu Ihrer Anfrage zu einer Bauakte in Gemarkung Hottorf, Flur 6, Flurstück 89, Adresse Georgstraße 32, teile ich Ihnen mit, dass zu diesem Objekt keine Bauakte vorhanden ist. Auch in unserem Altarchiv sind keine Unterlagen vorhanden. Des Weiteren hieß die Straße früher „Kirchstraße“, aber auch unter der Adresse oder des Flurstücks sind keine Eintragungen vorhanden. Sollte das Gebäude schon vor 1945 errichtet worden sein, könnten die Unterlagen während der Kriegstage verloren oder zerstört worden sein.



3.1 Wohn- / Nutzflächen

1. Wohnhaus

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)		
Flur, Abstellen, Kochen, Zimmer, Wohnen, Bad	rd.	70,2 qm
Obergeschoss (OG)		
Flur, Schlafen, Essen, Wohnen, Bad	rd.	71,3 qm
Terrasse, anrechenbar rd. 19,6 qm x 0,25	rd.	4,9 qm
	rd.	76,2 qm
Dachgeschoss (DG)		
Galerie / Hobby	rd.	17,5 qm
Wohnfläche gesamt	rd.	163,9 qm

Nutzflächen

Kellergeschoss (KG)		
Kellerraum	rd.	2,6 qm

Die Berechnungen erfolgten auf der Grundlage eines vereinfachten Aufmaßes im Rahmen der Ortsbesichtigung der Gutachtenerstellung.

Die Berechnungen sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.
Grundrisskizzen siehe Seite 22 - 25 des Wertgutachtens.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus ist unvermietet und ungenutzt. Es steht einem Erwerber zur eigenen Nutzung zur Verfügung.



4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr. 12/ zu 9

Grunddienstbarkeit (Gehrecht, Ver- und Entsorgungsrecht) in Hottorf Blatt 282 auf Nr. 10 des Bestandsverzeichnisses eingetragen in Abt. II Nr. 3; hier vermerkt am 10.12.2020.

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen

Lfd. Nr.9 zu Lasten Flurstück 89

Auflösend bedingte Eigentumsübertragungsvormerkung

Lfd. Nr. 10 betreffend Flurstück 89 und die Grunddienstbarkeit

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 2/25). Eingetragen am 27.01.2025

4.2 Baulastenverzeichnis

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

*Grundstück: Linnich, Georgstraße 32
Gemarkung Hottorf, Flur 6, Flurstück 89*



Bescheinigung

Hiermit wird Ihnen bescheinigt, dass auf dem vg. Grundstück mit den angeführten Katasterbezeichnungen derzeit keine Baulasten i. S. des § 85 BauO NRW eingetragen sind.

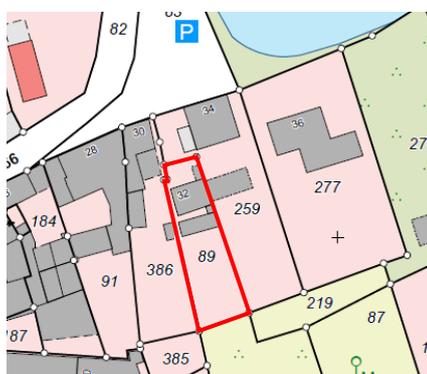
Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Hinweis des Unterzeichners

Auf eine telefonische Nachfrage beim Bauordnungsamt des Kreises Düren wurde mitgeteilt, dass eine Baulast zu Lasten des Flurstückes 259 nicht vorliegt.

D.h. die im Grundbuch eingetragene Grunddienstbarkeit (Gehrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für das Bewertungsobjekt ist nicht durch eine Baulast (öffentlich rechtlich) gesichert.

S. hierzu auch S. 14 des Wertgutachtens unter Punkt 4.5 Erschließung.



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.



Die Auskunft ist dem Gutachten auch 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 Georgstraße 32, 52441 Linnich-Hottorf

Gemarkung Hottorf, Flur 6, Flurstück 89

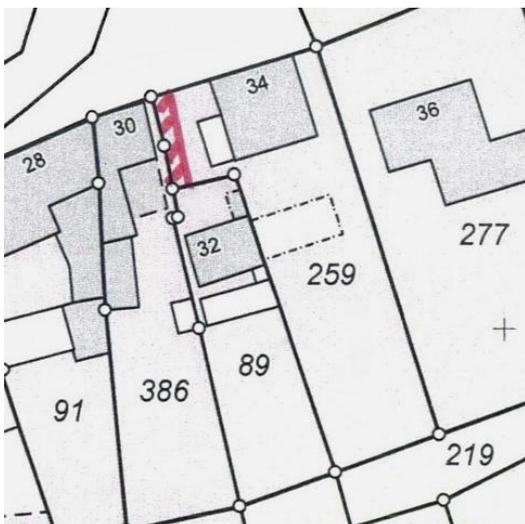
Wunschgemäß bescheinige ich Ihnen, dass zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar ist, dass für das o.g. Grundstück Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB fällig werden.

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 Erschließung



Das zu bewertende Grundstück liegt rd. 11,0 m zurückversetzt und grenzt nicht an eine öffentliche Verkehrsfläche.

Das Grundstück wird erschlossen über das vorgelagerte und angrenzende Flurstück 259.

Eine Grunddienstbarkeit (Gehrecht, Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) wurde am 04.12.2020 beantragt und am 10.12.2020 in das Grundbuch eingetragen.

Die Eintragungsbewilligung ist dem Gericht übergeben worden.



Hinweis des Unterzeichners

Das Bewertungsgrundstück ist nur fußläufig erreichbar.

Eine Abstellmöglichkeit- beispielsweise für einen PKW - besteht vor dem Bewertungsobjekt nicht.

**4.6 Öffentliche Förderung mit
Bindung an die Kosten-/
Bevolligungsmiete und
Belegungsbindung**

Liegt nicht vor

4.7 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt



5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau

Fundamente, Wände,
Dachstuhl
Dacheindeckung

1. Wohnhaus

Unterkellerung aus Ziegelmauerwerk und Kalksandstein
Wände der Geschosse aus Ziegel-, Bims- und Kalksandstein
Trennwände auch als Leichtbaukonstruktionen angenommen
Decke der Unterkellerung aus Mauerwerk / Beton
Geschossdecken als Holzbalkenlagen angenommen
Vorderhaus mit Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Betonpfanneneindeckung
Erweiterung mit Pultdach und Schweißbahneindichtung

Ausbau

Fassaden

Vorder- und linke Seitenfront mit Verblendmauerwerk
Rechte Seitenfront mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) und Strukturputz
Rückfront jeweils teilweise mit Verblendmauerwerk und geputzt

Treppen

Kellertreppe (von außen zugänglich) aus Stahlbeton
Geschosstreppe EG-OG aus einer Holzkonstruktion
Holz- Steiltreppe in das Dachgeschoss

Fenster

Kunststoff- / Alu- und Holzfenster mit 2-fach Iso-Verglasung und vereinzelt 3-fach-Verglasung, aus dem Zeitraum 1980er Jahre bis 2005. Einzelne Fenster auch noch mit Einfach-Verglasung aus den 1970er Jahren

Türen / Tore

Haustüren vorn und seitlich aus Kunststoff mit Iso-Verglasung



Innentüren weiß gestrichen / Holzdekor mit Holzfutter
Teilweise auch Ganzglastüren

Bodenbeläge

Im Erdgeschoss teilweise Granitbelag, sonst weitgehend Laminat

Wand-/Deckenbehandlung

Wände und Decken geputzt mit Tapete / Raufaser / Fliesen mit Klinkerstruktur / Paneelverkleidungen

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation

EG

Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC

OG

Bad mit Einbauwanne, Dusche, Waschbecken und WC

Wände jeweils raumhoch gefliest



EG



EG



OG



OG

Heizung

Gas-Zentralheizung über Wandtherme
Heizkörper mit Thermostat-Ventilen



Warm-Wasserbereitung



über Elektro-Durchlauferhitzer

Elektroinstallation

modernisiert und dem sonstigen Standard des
Hauses entsprechend



Besondere Ausstattung

**Besondere Bauteile
gemäß DIN 277**

- Eingangsvorbau aus Verblendmauerwerk und Stufen mit Granitbelag
- Kaminkopf

5.1 Hausanschlüsse

Es wird davon ausgegangen, dass das Wohnhaus an folgende Netze angeschlossen ist:

- Wasser
- Elektro
- Gas
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Die Fläche vor dem Haus ist mit Betonpflaster befestigt

**5.3 Bau- und Unterhaltungs-
Zustand**

Der bauliche Zustand des unbewohnten Gebäudes ist teilweise nicht befriedigend, der Unterhaltungszustand teilweise vernachlässigt.

Im Einzelnen:

1. Wohnhaus mit Erweiterung

- Raumseitig unfertiger Vorbau der Kellertreppe
- Der Eingangsvorbau hat sich teilweise vom Wohnhaus gelöst (offene Fugen)
- Verfärbungen im EG in Sockelbereichen lassen teilweise aufsteigende Feuchtigkeit vermuten
- Notwendige Überprüfung der gesamten technischen Ausstattung des Hauses (Sanitär, Heizung, Elektrik) erforderlich
- Im OG wurden Stemmarbeiten an einem Ringbalken vorgenommen.
Eine statische Überprüfung ist erforderlich



- Im Ober- und Dachgeschoss des Bewertungsobjektes sind in der Grenzwand Fenster eingebaut worden
Fensterrechte sind mir nicht bekannt



- Weitere Schäden an Türen, Bodenbelägen und Wänden
- Notwendiger allgemeiner Renovierungsbedarf

2. Außenanlagen

- Pflege und teilweise Neuordnung der Außenanlagen erforderlich

Für die unter 1 und 2 genannten Punkte (ohne die beschriebenen Fenster in der Grenzwand) wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 30.000,00 € als Rechengröße vorgenommen.

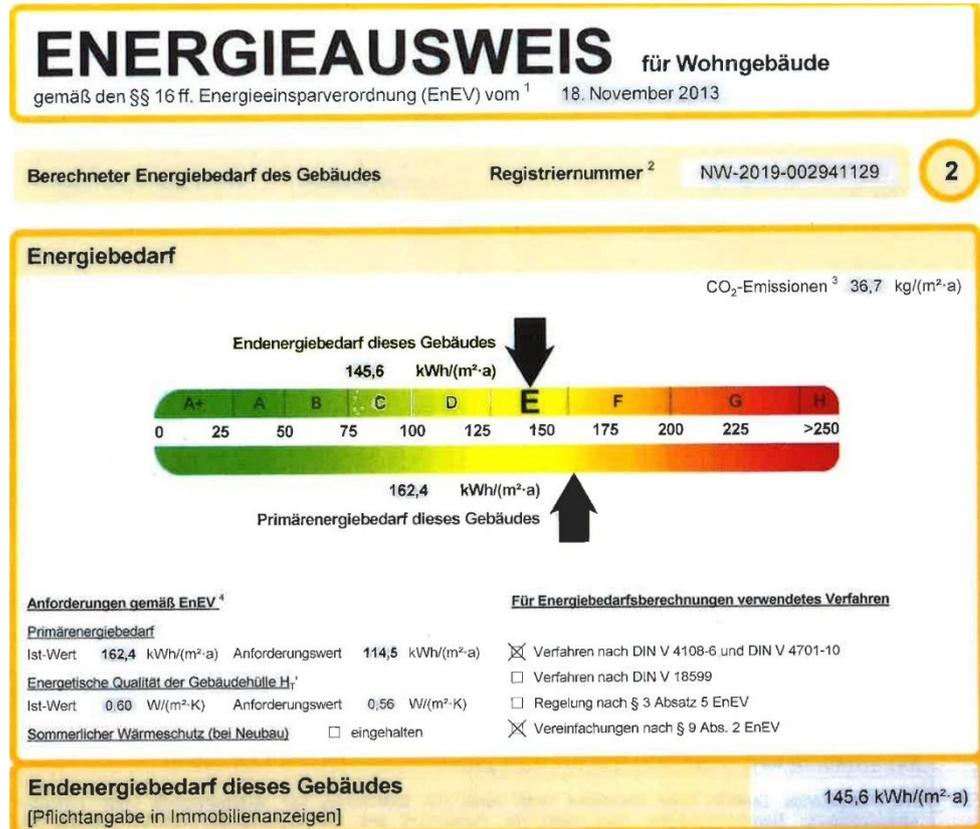
Hierbei ist zu beachten, dass es sich bei dem vorgenannten Betrag nicht um Mängelbeseitigungskosten handelt, sondern gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV lediglich um einen marktanpassenden Abzug.

Der o.a. Abzug erfolgt bei der Verkehrswertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) gem. § 8 Abs. 2 + 3 ImmoWertV.



5.4 Energetische Beurteilung

Es wurde ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vorgelegt.



Der am 29.10.2019 auf der Grundlage des Energiebedarfs erstellte Energieausweis ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

5.5 Grundrissfunktionen / Wohnflächen

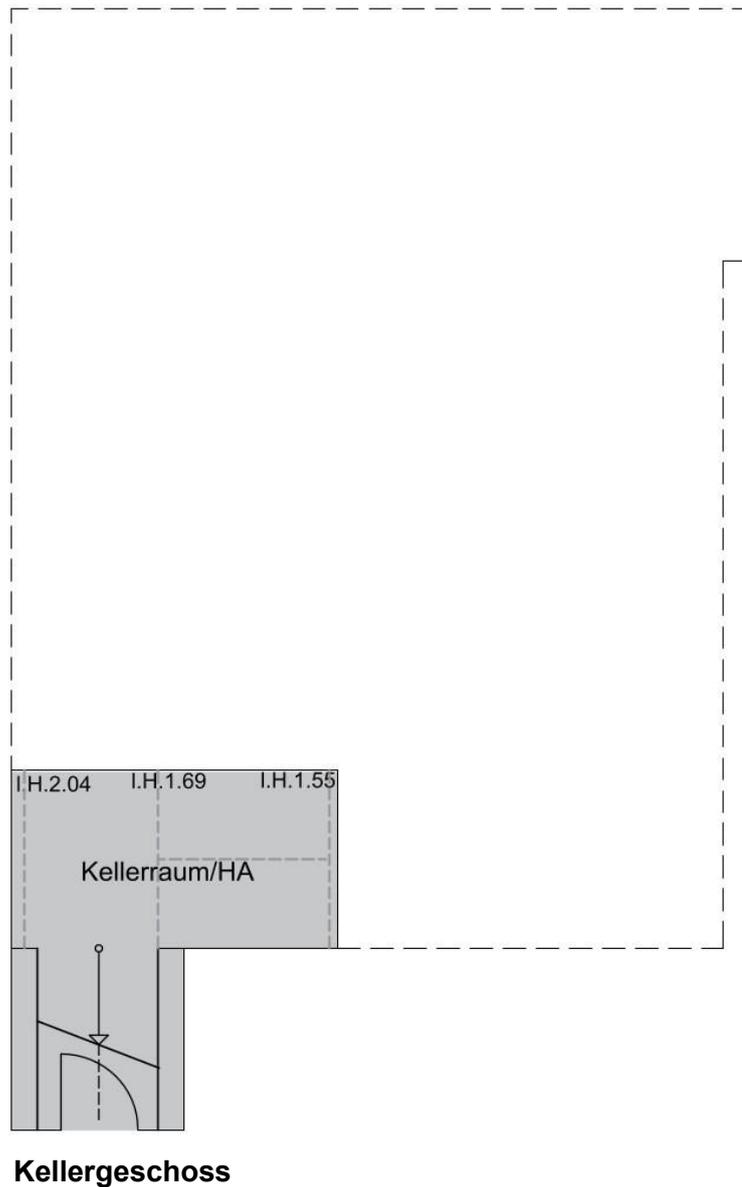
Dem Wohnhausgrundriss zufolge ist von einer Nutzung des Hauses als Einfamilien-Wohnhaus oder als Einfamilien-Wohnhaus mit familieninterner Einlieger-Wohnung auszugehen.

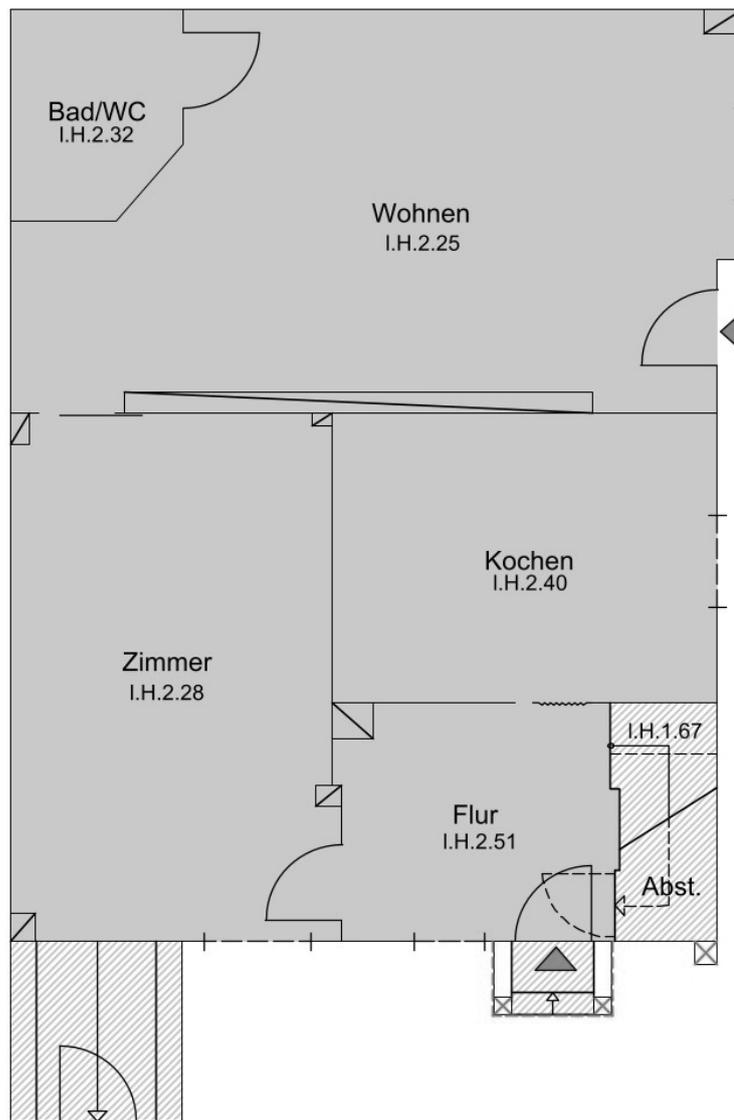
Es sind Durchgangszimmer und gefangene Räume vorhanden.

Sollte eine Schließung der in der Grenz wand befindlichen Fenster gefordert werden, verringert sich die Belichtungsmöglichkeit der betroffenen zwei Räume.

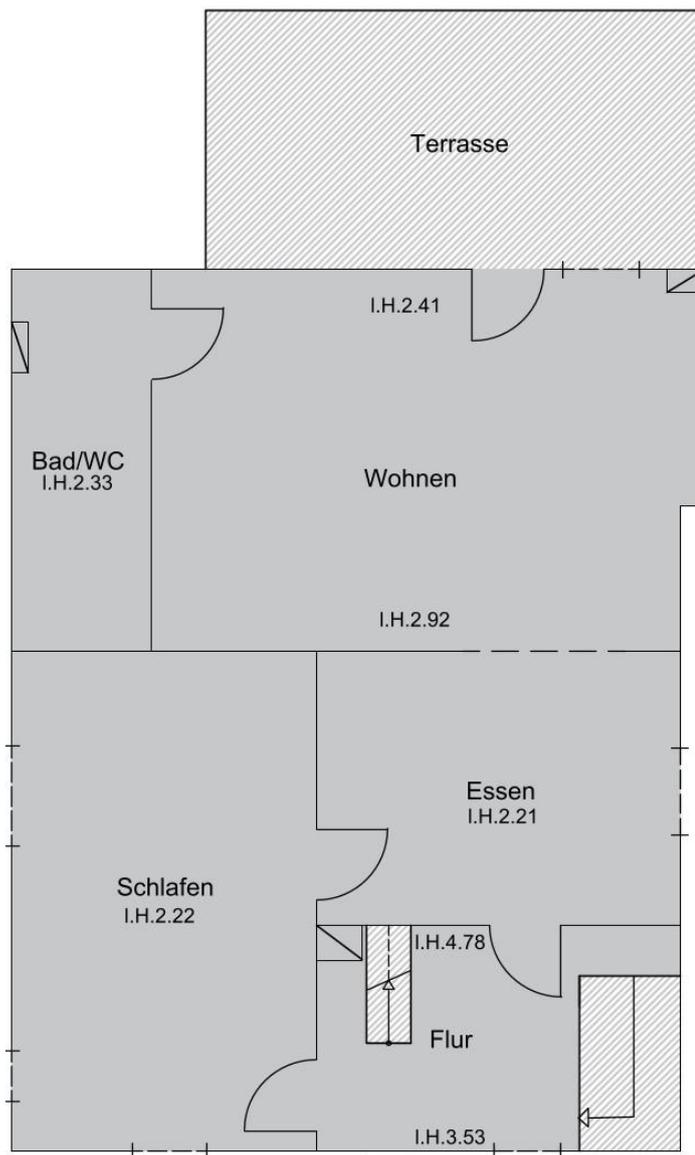


Zur aktuellen Grundrissituation siehe folgende Grundrisskizzen:

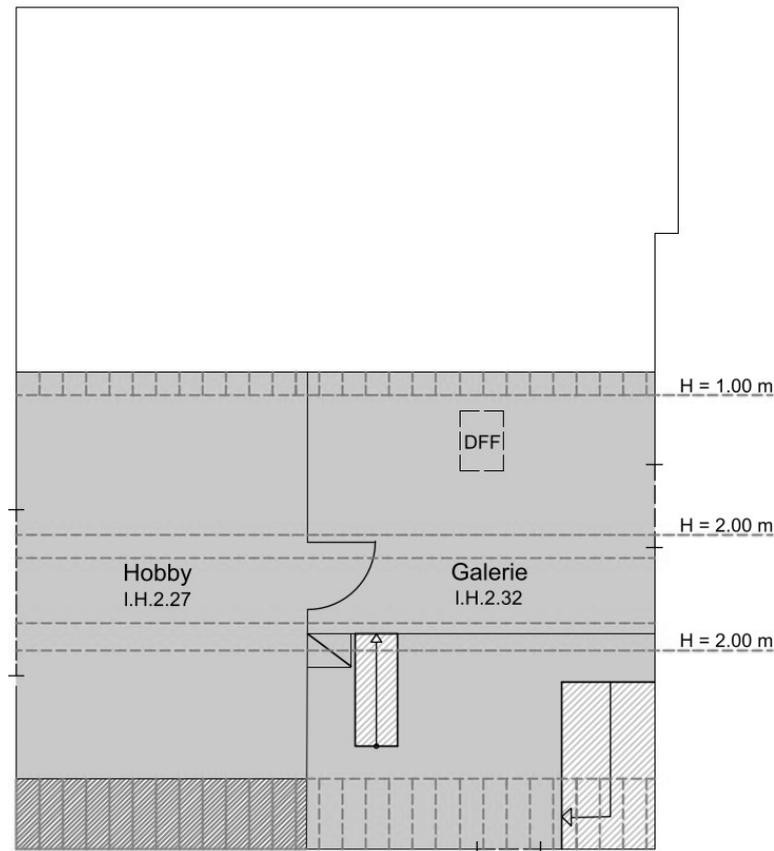




Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss

5.6 Weitergehende Hinweise

- 1) *Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand des Wohnhauses 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 Bausubstanzgutachten. 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 wurde das 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.*

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

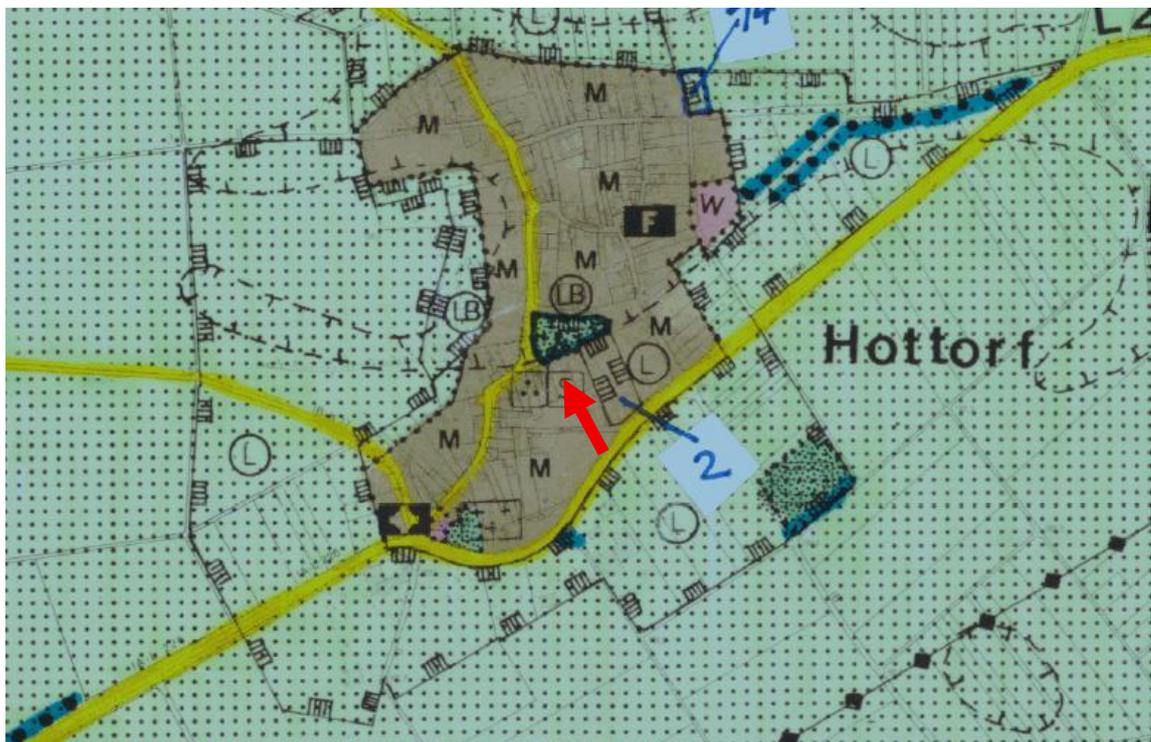
Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Abgrenzungssatzung -.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Linnich stellt das Grundstück als gemischte Baufläche "M" dar.

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

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."



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Linnich



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 Einfamilienwohnhaus.

Objekte dieser Art werden i. d. R. zum Zwecke der 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.



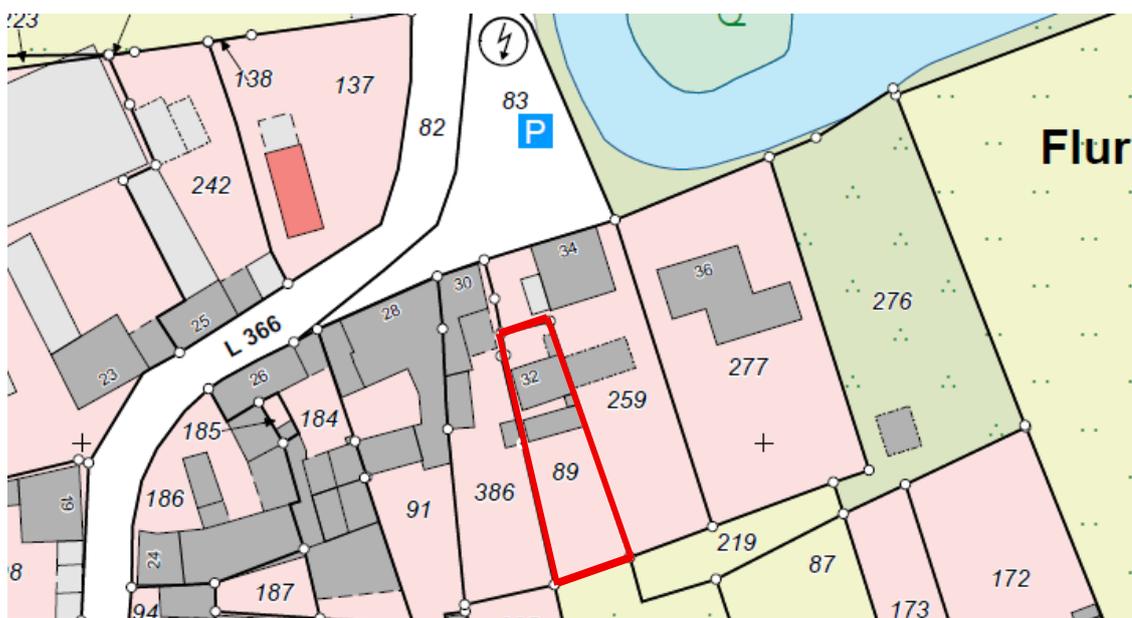
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Hottorf

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
6	89	Hof- und Gebäudefläche Georgstraße 32	365 qm

- Breite : rd. 7,5 m / 11,5 m
- Tiefe : rd. 37,0 m
- Grundstückszuschnitt : trapezförmig
(siehe Flurkarte)
- Lage zur Himmelsrichtung : der Hausgarten liegt im Süden des Grundstück



Ausschnitt Flurkarte



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

Der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren beträgt zum 01.01.2025 für die hier zu bewertende großräumige Lage **180,00 €/qm.**

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

• Nutzungsart	gemischte Baufläche
• Bauweise	Keine Angabe (KA)
• Geschosszahl	I - II
• Tiefe	35 m
• Breite	KA
• Fläche	630 qm
• Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	erschließungsbeitragsfrei nach § 127 ff. BauGB kostenerstattungsbeitragsfrei nach KAG

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück entspricht mit seiner Tiefe von rd. 37,0 m nahezu den Vorgaben des Richtwertgrundstückes.
Die Fläche ist jedoch deutlich geringer als die des Richtwertgrundstückes.

Umrechnungsfaktoren für vom Richtwertgrundstück abweichende Grundstücksflächen sind vom Gutachterausschuss des Kreises Düren nicht veröffentlicht worden, so dass der o.a. Richtwert der Bewertung zugrunde gelegt wird.



Daraus folgt:

Gemarkung Hottorf

Flur	Flur- stück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grund- buch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
6	89	Hof- und Gebäudefläche Georgstraße 32	365 qm	180,00 €	65.700,00 €	65.700,00 €
Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)					65.700,00 €	
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks						65.700,00 €



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 Sachwertmodell 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 I / 2025 Bund = 187,2 % (2010 = 100 %)

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäudezeitwert
1. Einfamilienhaus mit Erweiterung	244,3	790,00 € ¹	1.478,90 €	361.300,00 €	68,0 ²	115.620,00 €

1 In Anlehnung an den Gebäudetyp 1.12 und 1.32, Einfamilienhaus, einseitig freistehend

- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -

(Erd-, Ober und nicht ausgebautes Dachgeschoss, teilunterkellert)

Baujahr: 1950 als Ausgangsbaujahr zugrunde gelegt

fiktives Baujahr: 1975 (aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform)

Standardstufen: 1 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)

Bandbreite ges.: 613,00 - 944,00 €/qm BGF

Ausgangswert: **752,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktoren: 1,0 gem. Gutachterausschuss

Anpassungsfaktor: 1,05 (aufgrund des Ausbaus des Dachgeschosses in geringem Standard)

Daraus folgt: 752,00 €/qm BGF x 1,0 x 1,05 = **790,00 €/qm BGF**

Erläuterung der Hochzähle 2 siehe folgende Seite



Übertrag Gebäudewerte 115.620,00 €

- 2** Wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungszeitpunkt
30 Jahre bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer;
Abschreibung gemäß Anlage 8b WertR 06 linear = 63,0 %.
Aufgrund verbliebener Altsubstanz Erhöhung der Abschreibung
um 5 % auf **68,0 %**.

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe Seite 19 des Wertgutachtens)	+	<u>2.000,00 €</u>
	=	117.620,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		<u>0,00 €</u>
	=	117.620,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen ¹	+	8.000,00 €
Zuschlag / Abzug	+/-	<u>0,00 €</u>
		125.620,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	<u>125.620,00 €</u>
-----------------------------------------------------	----------	----------------------------

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 vorhandenen Außenanlagen ein Wertansatz zugrunde gelegt, der im unteren Bereich der vorgenannten Bandbreite liegt.



8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte		
Bodenwert (tats./ zum Sachwertfaktor kompatibel)	€	65.700,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen	€	125.620,00
	€	191.320,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	€	191.000,00



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 Einfamilienhaus 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 2025 (Auswertungen aus 2023 + 2024) Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser als freistehende Wohnhäuser und als Doppelhaushälften/Reihenhäuser veröffentlicht.

Bei einem vorläufigen Sachwert von rd. 191.000,00 €, betragen die durchschnittlichen Sachwertfaktoren je nach Objektart 0,99 bzw. 1,16.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Grundstück ohne direkte Anbindung an eine öffentliche Verkehrsfläche und ohne PKW-Stellplatzmöglichkeit auf dem eigenen Grundstück. Led. fußläufige Erschließung möglich
- Wenig repräsentativer Zugang vorbei an Fremdgarage und Abstellmöglichkeit für Fremd-Fahrzeuge vor dem Wohnhaus (s. Abb. im Gutachten)
- Wohnhaus mit inhomogener Bausubstanz mit Kostenrisiken der Instandsetzung
- Nicht befriedigende Grundrissfunktionen (Durchgangszimmer und gefangene Räume)
- Ungeklärte Situation bezüglich der Fenster in der Grenzwand, verbunden mit einer eventuellen Notwendigkeit, diese Fensteröffnungen schließen zu müssen (mit den hierdurch verbundenen Einschränkungen bezüglich der Belichtung der entsprechenden Räume)

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,85 als zutreffend angesehen, der deutlich unter den durchschnittlichen Sachwertfaktoren liegt.

vorläufiger Sachwert	x	Sachwertfaktor	=	marktangepasster Sachwert
191.000,00 €	x	0,85	=	162.350,00 € =====



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) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten
(siehe Seite 19 + 20 des Wertgutachtens)
- 30.000,00 € als Rechengröße

Übertrag marktangepasster Sachwert 162.350,00 €

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

a) Abzug für Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten	-	<u>30.000,00 €</u>
	=	132.350,00 €
Sachwert	rd.	<u>132.000,00 €</u>

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



Der Verkehrswert
des Einfamilienwohnhauses
Georgstraße 32
in 52441 Linnich-Hottorf

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 31. März 2025
mit

132.000,00 €

Herzogenrath, 27. Mai 2025

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 im Kreis Düren
Stand 01.01.2025**