

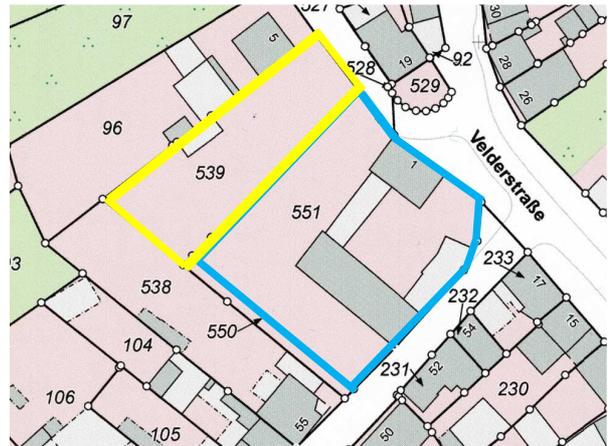
Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem
Dreifamilienwohnhaus, Wohnhausanbau und
zwei Nebengebäuden bebaute
sowie das unbebaute Grundstück in
52445 Titz, Gartenstraße 1

Jülich, den 25.11.2022

Aktenzeichen des Auftraggebers
00k 26/22 K

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-546



Die Verkehrswerte der Grundstücke
werden zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2022
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben wie
folgt ermittelt

Flurstück 551
(Bewertungsteilgrundstück a)
rd. 549.000,00 EUR

Flurstück 539
(Bewertungsteilgrundstück b)
rd. 137.000,00 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 Bewertungsobjekt..... | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner..... | 4 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 2 | Lage- und Marktbeschreibung | 7 |
| 2.1 | Lagemerkmale | 7 |
| 2.1.1 | Makrolage | 7 |
| 2.1.2 | Mikrolage | 7 |
| 2.1.3 | Immobilienmarkt..... | 8 |
| 3 | Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens | 9 |
| 4 | Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung | 11 |
| 5 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 15 |
| 5.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 15 |
| 5.2 | Dreifamilienwohnhaus | 15 |
| 5.2.1 | Allgemeine Beschreibung..... | 15 |
| 5.2.2 | Gebäudekonstruktion | 16 |
| 5.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 17 |
| 5.2.4 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude und Anbau | 17 |
| 5.2.5 | Raumausstattungen | 18 |
| 5.3 | Wohnhausanbau..... | 18 |
| 5.3.1 | Allgemeine Beschreibung..... | 18 |
| 5.3.2 | Gebäudekonstruktion | 18 |
| 5.3.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 19 |
| 5.3.4 | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 19 |
| 5.3.5 | Raumausstattungen | 20 |
| 5.4 | Nebengebäude/Querriegel und Werkstatt | 20 |
| 5.5 | bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen..... | 21 |
| 6 | Ermittlung des Verkehrswerts | 22 |
| 6.1 | Verfahrenswahl mit Begründung | 22 |
| 6.2 | Bodenwertermittlung | 23 |
| 6.2.1 | Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021 | 23 |
| 6.2.2 | Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks..... | 23 |
| 6.2.3 | Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücke | 24 |
| 6.2.4 | Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks | 24 |
| 6.3 | Sachwertermittlung | 25 |
| 6.3.1 | Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021 | 25 |
| 6.3.2 | Sachwertberechnung Bewertungsteilgrundstück a | 26 |
| 6.3.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung | 27 |
| 6.4 | Ertragswertermittlung | 31 |
| 6.4.1 | Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021 | 31 |
| 6.4.2 | Ertragswertberechnung Bewertungsteilgrundstück a..... | 32 |
| 6.4.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 33 |
| 6.5 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen..... | 34 |
| 6.5.1 | Verkehrswerte | 35 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 7 | Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung..... | 36 |
| 8 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 37 |
| 8.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 37 |
| 8.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 39 |

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Das gesamte Bewertungsobjekt (bestehend aus zwei Bewertungsteilgrundstücken) ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, einem Wohnhausanbau und zwei Nebengebäuden bebaut. Es liegt an einer Wohnstraße im nördlichen Bereich der Ortschaft Titz. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 2.435 m². Für die vorliegende Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß eine Aufteilung in zwei Bewertungsteilgrundstücke, auch wenn diese tatsächlich als wirtschaftliche Einheit genutzt werden. Die Teilgrundstücke stellen sich wie folgt dar:

a) Das Bewertungsteilgrundstück a (Flurstück 551) ist mit einem freistehenden, zweigeschossigen, teilunterkellerten Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem eingeschossigen, teilunterkellerten Wohnhausanbau mit ausgebautem Dachgeschoss und zwei eingeschossigen, nicht unterkellerten Nebengebäuden bebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 1.640 m² bei einer Tiefe von 42 m.

Das Dreifamilienwohnhaus mit Anbau wurde ursprünglich vermutlich im 18. Jahrhundert in Fachwerkbauweise errichtet, der straßenseitige Teil 1982 unter Denkmalschutz gestellt. Die Nebengebäude wurden nachträglich hinzugefügt bzw. angebaut.

Das Dreifamilienwohnhaus verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten – zwei im Erdgeschoss, eine weitere im Ober-/ Dachgeschoss. Die kleineren Wohnungen im Erdgeschoss teilen sich in ein bis zwei Zimmer und Bad bei Wohnflächen von 32 bzw. 34 m² auf. Die Wohnung im Ober-/ Dachgeschoss verfügt über 4 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC und Bad mit einer Wohnfläche von 94 m².

Der Wohnhausanbau mit separatem Zugang vom Innenhof verfügt über 4 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Bad und Terrasse mit einer Wohnfläche von 164 m².

Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist insgesamt als einfach bis mittel zu klassifizieren. In den 1990er Jahren wurde das Dreifamilienwohnhaus, der Innenausbau des Wohnhausanbaus in 2020 modernisiert. Eine energetische Ertüchtigung hat mit Ausnahme von Teilen der Fenster und des Daches des Dreifamilienwohnhauses nicht stattgefunden.

Der Bau- und Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen ist insgesamt gut. Die Wohnung im Erdgeschoss links ist leicht unterwohnt.

Die Nebengebäude bestehen aus einem Querriegel, welcher zu Hobbyzwecken (Party-/ Aufenthaltsraum mit Galerieebene, Bad, Sauna) ausgebaut ist, und einem Werkstattgebäude, welches Abstellräume und eine Waschküche beherbergt. Die Nutzfläche dieser Gebäude beläuft sich auf 173 m² (zuzüglich 47m² auf der Galerieebene im Nebengebäude/Querriegel).

- b) Das Bewertungsteilgrundstück b (Flurstück 539) ist weitgehend unbebaut. Die Grundstücksfläche beträgt 795 m² bei einer Straßenfront von rund 13 m und einer mittleren Tiefe von rund 49 m. Es wird im Zusammenhang mit dem Bewertungsteilgrundstück a als Garten genutzt. Hier befinden sich der die Heizungsanlagen versorgende Flüssiggastank und ein abbruchreifer Schuppen.

Objektadresse: 52445 Titz, Gartenstraße 1
Grundbuchangaben: Grundbuch von Titz, Blatt 3029
Bewertungsgrundstück a: lfd. Nr. 2
Bewertungsgrundstück b: lfd. Nr. 1
Katasterangaben: Gemarkung Titz, Flur 40
Bewertungsgrundstück a: Flurstück 551 (1.640 m²)
Bewertungsgrundstück b: Flurstück 539 (795 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber: Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich
Eigentümer: xxx
Bewohner: Miteigentümer und weitere Mieter

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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.

Sollten die Bewertungsteilgrundstücke 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 der Bewertungsteilgrundstücke voraussichtlich berücksichtigen würde. Sie stellen keine tatsächlichen Aufwendungen dar.

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung (Aufhebung der Gemeinschaft) |
| Auftragseingang: | per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 02.09.2022, eingegangen am 07.09.2022 |
| Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: | 27.10.2022 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Ortstermin: | 27.10.2022 in der Zeit von 09:00 bis 10:50 Uhr |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Die Antragstellerin nebst prozessbevollmächtigtem Vertreter, der Antraggegner sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft |
| Besonderheiten im Ortstermin: | Die Wohnung im Erdgeschoss rechts des Dreifamilienwohnhauses konnte nicht von innen besichtigt werden. Die am Ortstermin teilnehmenden Personen beschrieben ein vergleichbares Ausstattungsniveau wie die Wohnung im Erdgeschoss links. |

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein beglaubigter Grundbuchauszug vom (Auftraggeber),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),
- eine schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal)
- eine schriftliche Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),
- eine telefonisch mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),
- eine schriftliche Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich 3 - Bauen, Planen, Umwelt Gemeinde Titz),
- eine schriftliche Auskunft zum Vorhandensein einer Bauakte (Fachbereich 3 - Bauen, Planen, Umwelt Gemeinde Titz),
- eine schriftliche Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 2 - Bürgerservice und soziale Leistungen Gemeinde Titz),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie Carolus Magnus GmbH/ RWE Power AG/ EBV GmbH)
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de)
- eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),
- eine Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Jülich,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

| | |
|--------------------|--|
| Bundesland: | Nordrhein-Westfalen |
| Kreis: | Düren |
| Ort: | Titz |
| Kaufkraftindex: | 94,4 (2022, auf Kreisebene) |
| Arbeitslosenquote: | 6,8 % (Oktober 2022) zum Vergleich NRW: 7,0 % Deutschland: 5,3 % |

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 90.000 Einwohner) und Jülich (rund 30.000 Einwohner). 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 Titz liegt im nördlichen Teil des Kreisgebietes von Düren gelegene Gemeinde in Nachbarschaft zum Rhein-Erft-Kreis und verfügt über eine Einwohnerzahl von 8.569 Einwohnern (Stand: 31.12.2021). Sie besitzt insgesamt lediglich Teile der Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Ausgesprochen günstig ist hingegen die gute überregionale Anbindung auf der Straße über das im Gemeindegebiet gelegene Autobahndreieck Jackerath, welches über die BAB 44 und 61 die nächsten Großstädte in Nord-Süd- als auch in Westrichtung binnen 30 bis 40 Auto-Minuten erreichbar macht. Titz verfügt über zwei Gewerbegebiete in Autobahnnähe und mehrere Neubaugebiete in den Ortsteilen. Die Anbindung an die Autobahn macht den Standort für Berufs-Pendler und Gewerbebetriebe interessant.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Teil der Ortschaft Titz. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in etwa 1 km Entfernung. Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 500 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Erkelenz in 14 km Entfernung. Hier besteht Anschluss an den Regionalexpress auf der Linie Aachen-Düsseldorf. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 1,7 km entfernten Autobahnzubringer Titz. Die nächste Bundesstraße (B55) ist ca. 8,5 km entfernt.

Die Straße Gartenstraße, an der die Bewertungsteilgrundstücke liegen, stellt sich als Wohnstraße mit Pflaster- oder Asphaltdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist ohne Vorgärten bis zur Straßengrenze bebaut und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind begrenzt vorhanden. Die Bewertungsteilgrundstücke sind voll erschlossen. Das Gelände ist insgesamt eben.

2.1.3 Immobilienmarkt

Im Berichtsjahr 2021 wurden dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren 2.759 Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke mit einem Geldumsatz von rund 683 Millionen EUR zugestellt. Die Zahl der Verkäufe ist gegenüber 2020 um 5 % zurückgegangen, der Geldumsatz um 23 % gestiegen.

Die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle im Zeitraum 2019-2021 stellen sich im Kreisgebiet Düren nutzungsartenspezifisch wie folgt dar:

| Jahr | 2019 | | 2020 | | 2021 | |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil | Anzahl | Anteil |
| unbebaute Wohnbaugrundstücke | 374 | 16% | 478 | 18% | 448 | 18% |
| gewerbliche Bauflächen | 19 | 1% | 5 | 1% | 8 | 1% |
| land- und forstwirtschaftliche Flächen | 247 | 11% | 336 | 12% | 317 | 12% |
| sonstige unbebaute Grundstücke | 100 | 4% | 181 | 7% | 193 | 8% |
| Ein- und Zweifamilienwohnhäuser | 1.118 | 48% | 1.121 | 41% | 1.018 | 40% |
| Mehrfamilien- bzw. Wohn-/ Geschäftshäuser | 40 | 2% | 42 | 1% | 39 | 1% |
| Wohnung- und Teileigentum | 412 | 18% | 536 | 20% | 520 | 20% |

Den Schwerpunkt des Marktes bildet weiterhin das Einfamilienwohnhaus. Von insgesamt 2.543 ausgewerteten Kaufverträgen entfielen rund 40 % auf die Gruppe der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser.

In diesem Gutachten werden Daten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren verwendet bzw. zitiert. Quelle: Daten der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte NRW 2022 (www.govdata.de/ dl-de/by-2-0, Lizenztext unter Internetadresse <https://www.boris.nrw.de>).

3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------------------------|------|----------------------------|------|----------------------------------|------|-----------------------------|------|-----------------|--|------------|------|--------------|------|-------|--|----------|------|------------------|------|--------------|------|----------------------------|------|---------------------------|------|--------------------|--------|
| Gestalt und Form: | <p>a) annähernd rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 75 m (Eckgrundstück) mittlere Tiefe: ca. 42 m Größe: 1.640 m²</p> <p>b) rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 13 m mittlere Tiefe: ca. 49 m Größe: 795 m²</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erschließungssituation: | <p>Bewertungsteilgrundstücke mit direktem Zugang zur Gartenstraße, Bewertungsteilgrundstück a auch mit Zugang zur Matthiasstraße (Eckgrundstück)</p> <p>zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz</p> <p>Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung: | <p>augenscheinlich keine Grundwasserschäden</p> <p>Nach Darstellung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen tritt bei stärkeren Regenereignissen flüssiges Wasser durch den Boden in den Keller ein.</p> <p>Die Bewertungsteilgrundstücke liegen 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 (HQ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehnjährliches bis tausendjähriges Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 13.10.2022.</p> <p>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:</p> <table border="0"> <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>nein</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: | nein | 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: | nein | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Erdbebengefährdung | Zone 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegen die Bewertungsgrundstücke über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Titz 4“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung ist die RWE Power AG in Köln. Diese teilt auf Anfrage mit, dass die Einwirkungen aus der früheren Steinkohlenabbautätigkeit seit vielen Jahren abgeklungen sind. Eine Schadensakte ist in deren Archiv nicht vorhanden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass in der Vergangenheit am Bewertungsobjekt keinerlei Bergschäden aufgetreten sind. Eine konkrete Bergschadensgefahr für die Zukunft hinsichtlich des diesseits zu vertretenden Steinkohleabbaus liegt nicht vor und kann nach dem derzeitigen Kenntnisstand auch ausgeschlossen werden.

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 Dreifamilienwohnhaus ist voll vermietet, der Wohnhausanbau und die Nebengebäude werden durch einen der Miteigentümer genutzt. |
| Miet-/Pachtverträge: | Die Mietverträge zu den vermieteten Wohnungen wurden dem Sachverständigen nicht – auch wenn im Ortstermin zugesagt - übermittelt. Entsprechend der Darstellung im Termin beläuft sich die monatliche Gesamt-Brutto-Warmmiete für die Wohnungen auf 1.260,-- EUR. |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand: | Die Bewertungsteilgrundstücke sind 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. § 5 Abs. 4 ImmoWertV) |
| Zulässigkeit von Vorhaben: | Für den Bereich der Bewertungsteilgrundstücke ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Bewertungsteilgrundstücke befinden sich im Bereich der Ortslage Titz. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage der Bewertungsteilgrundstücke als Mischgebiet dar. |
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die Bewertungsteilgrundstücke zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen sind. |
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine die Bewertungsteilgrundstücke betreffende Eintragung. |

Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung steht das Dreifamilienwohnhaus unter Denkmalschutz. Die 1982 erfolgte Eintragung lautet wie folgt:

„Kurzbezeichnung des Denkmals: Putzbau mit Fachwerkkonstruktion, Lagemäßige Bezeichnung des Denkmals: 5177 Titz, Gartenstr. 1 (Grundbuch von Titz, Gemarkung Titz, Flur 40, Flurstück 95), Eigentümer: Eheleute Siegmund und Christine Uhr, wohnhaft in Titz, Gartenstraße 1. Es handelt sich um ein altes Wohnhaus. Dieses Wohnhaus ist ein zweigeschossiger Putzbau, unter dem sich eine Fachwerkkonstruktion des 18. Jahrhunderts verbirgt. Das traufenförmige Gebäude hat ein Satteldach, die Giebelseite ist mit Pfannen verkleidet. Das Haus weist gekuppelte Rechteckfenster auf, im Obergeschoss noch mit originaler Teilung. Als eines der letzten Gebäude in Fachwerkkonstruktion der Ortslage Titz kommt diesem Gebäude besondere Bedeutung zu. Aus der obigen Darstellung begründet sich das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohngebäudes als Baudenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes NW vom 11.3.1980 (GW. NW. S. 226). Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte im Benehmen mit dem Rhein. Amt für Denkmalpflege in Bonn aufgrund des Beschlusses des Rates der Gemeinde Titz vom 9.9.1982.“

Bewertung der Eintragung:

Die Eintragung eines Objektes in die Denkmalschutzliste ist eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums. Sie gehört zu den tatsächlichen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert beeinflussen können. Zwar ist durchaus denkbar, dass sich der Denkmalschutz wertsteigernd oder wertneutral auswirken kann, überwiegend wird die Unterschützstellung jedoch am Markt als wertmindernd eingeschätzt. Wertbeeinflussend sind insbesondere das Instandhaltung- und Instandsetzungsgebot sowie das Abbruchverbot. Diese Gebote finden die Grenze in ihrer Zumutbarkeit für den Eigentümer. Die Eintragung bewirkt zwar grundsätzlich keine enteignende Maßnahme, kann aber im Einzelfall bedingt enteignende Wirkung haben. Eine Überschreitung der - allerdings nicht konkret definierten - Zumutbarkeitsgrenze löst eine Entschädigungspflicht aus. Auch ohne das Überschreiten dieser Enteignungsschwelle können die denkmalschutzrechtlichen Bindungen für den Eigentümer erheblich sein, sodass er unter Umständen mit Auswirkungen in Bezug auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen, einem gesteigerten Unterhaltungsaufwand, der behördlichen Auferlegung von Erhaltungsmaßnahmen sowie kostspieligen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen von Außenanlagen zu rechnen hat.

| | |
|--|---|
| | <p>Mit einer Unterschützstellung geht nicht zwangsläufig eine Wertminderung oder Werterhöhung eines Grundstücks einher, viele müssen Vor- und Nachteile entsprechend der Anschauung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs abgewogen werden. Als wertsteigernd sind vor allem steuerliche Vorteile für den Eigentümer zu nennen.</p> <p>Vorliegend wurde bei erfolgten Modernisierungen überwiegend die Ursprungssubstanz in Form von Fachwerkwänden, Fassade, Dachstuhl und Fensterformen beibehalten. Die erfolgten Modernisierungen in Innenräumen sind nicht unter denkmalschutztechnischen Gesichtspunkten erfolgt.</p> <p>Die Eigenschaft „Denkmal“ in Bezug auf das Dreifamilienwohnhaus wird in den Wertermittlungsverfahren durch einen pauschalen Zuschlag auf die Instandhaltungskosten und jeweils als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Form eines entsprechenden Abschlages berücksichtigt.</p> |
| Bauordnungsrecht: | <p>Während der Ortsbesichtigung wurden dem Sachverständigen Grundrisspläne, Schnitte und Lagepläne der baulichen Anlagen zur Verfügung gestellt. Das zuständige Amt der Kreisverwaltung teilte im Nachgang zum Ortstermin mit, dass eine Bauakte vorliegen würde. Zusätzliche Information zu den Erkenntnissen aus dem Ortstermin enthält diese nicht.</p> <p>Eine Prüfung der Übereinstimmung der realisierten Vorhaben mit den ggf. vorhandenen Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.</p> <p>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.</p> |
| grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen: | <p>Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.07.2022 vor. Hiernach besteht/ bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Titz, Blatt 3029 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung/en:</p> <p><i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft in angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 26/22). Eingetragen am 13.07.2022.“</i></p> |
| Bewertung der Eintragungen: | <p>Ein etwaiger Werteeinfluss der in der Abteilung II des Grundbuchs von Titz, Blatt 3029 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p> |
| Anmerkung: | <p>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.</p> |

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 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 Gutachtauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung sind die Bewertungsteilgrundstücke 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.

Bauschäden und -mängel 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 Dreifamilienwohnhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

| | |
|---|--|
| Kenndaten: | 2 Vollgeschosse teilunterkellert ausgebautes Dachgeschoss 311 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Ursprung 18. Jahrhundert 3 Wohnungen 1-4 Zimmer (Wohnküche, Diele, Gäste-WC) und Bad 32-94 m ² Wohnfläche |
| Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 30 Jahren: | in den 1990er Jahren – teilweise Erneuerung der Fenster – Erneuerung der wohnungszentralen Gasheizungen – Sanierung Fassade – Einbau Wärmedämmung Dach seit den 1990er Jahren – Erneuerung Badezimmer Wohnung OG/DG – teilweise Modernisierung Innenausbau – teilweise Erneuerung der Leitungssysteme und der Elektroabsicherungen |

| | |
|--|---|
| Energieeffizienz: | Ein Energieausweis soll entsprechend der Darstellung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen vorhanden sein, wurde dem Sachverständigen aber nicht wie zugesagt zur Verfügung gestellt. |
| 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. |
| Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel: | Der Bau- und Unterhaltungszustand ist durchschnittlich, die Wohnung im EG links ist unterwohnt. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben. |

5.2.2 Gebäudekonstruktion

| | |
|--------------------------------|---|
| Konstruktionsart: | massiv bzw. Fachwerk |
| Wände: | Kellerwände in Ziegelstein aufgehende Geschosse in Fachwerkkonstruktion mit Ziegelsteinausfachung oder Ziegelsteinmauerwerk Fassade als Fachwerk mit verputzter Ausfachung, Giebelseite mit Ziegelsteinverblender |
| Geschossdecken: | Keller mit Gewölbedecke sonst Holzbalkendecken |
| Treppen: | Kellertreppe über den Innenhof als Betontreppe mit Fliesenbelag (Kellerzugang nur durch den Keller des Wohnhausanbaus) Geschosstreppe als Holztreppe |
| Dach: | Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |
| werthaltige einzelne Bauteile: | Hausanschlüsse |

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|--|---|
| Elektro- und sonstige technische Installation: | mit ein bis mehreren Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher bis mittlerer Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen, Sicherungskästen je Wohnung |
| Heizungsinstallation: | wohnungszentrale Niedertemperaturheizungen (Baujahr 1995) Brennstoff: Gas, gelagert in einem Flüssiggastank auf dem Bewertungsteilgrundstück b Flach- oder Plattenheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung überwiegend zentral über die Heizungsanlagen, vereinzelt über Durchlauferhitzer |
| Sanitärinstallation: | Badezimmer Wohnung EG links: WC, Waschbecken und Dusche Badezimmer Wohnung EG rechts: WC, Waschbecken und Dusche Gäste-WC OG: WC, Waschbecken (Kaltwasser) und Dusche WC OG: WC und Kaltwasserwaschbecken Badezimmer OG: WC, Doppelwaschtisch, Dusche und Eckbadewanne Ausstattung in einfachem Standard |

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude und Anbau

| <u>Erdgeschoss</u> | <u>Wohnflächen</u> |
|--------------------------|----------------------|
| Wohnen/Essen | 20,67 m ² |
| Schlafen | 9,29 m ² |
| Bad | 4,26 m ² |
| Wohnung EG links gesamt | 34,22 m ² |
| rund | 34,00 m ² |
| <u>Erdgeschoss</u> | |
| Wohnen/Schlafen | 26,15 m ² |
| Diele | 2,11 m ² |
| Bad | 4,16 m ² |
| Wohnung EG rechts gesamt | 32,42 m ² |
| rund | 32,00 m ² |
| <u>Obergeschoss</u> | |
| Diele | 3,91 m ² |
| Schlafen | 15,07 m ² |
| Bad | 7,20 m ² |
| Büro | 7,64 m ² |
| Gäste-WC | 2,31 m ² |
| Gast | 9,48 m ² |
| WC (Gast) | 1,12 m ² |
| <u>Dachgeschoss</u> | |
| Wohnen | 34,35 m ² |
| Küche | 13,30 m ² |
| Wohnung OG/DG gesamt | 94,38 m ² |
| rund | 94,00 m ² |

5.2.5 Raumausstattungen

| | |
|----------------------|---|
| Fußbodenbeläge: | Laminat, Parkett, Kork, Fliesen in den Nassräumen überwiegend mit Fliesen |
| Wandbeläge: | Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag oder Fliesensockel |
| Deckenbekleidung: | Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung und Raufasertapete mit Anstrich oder Holzbalkendecke |
| Türen und Tüzzargen: | Hauseingangstüre aus Holz mit einem Oberlicht Innentüren als Holztüren in Holzzargen |
| Fenster: | aus Holz oder Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutzverglasungen |

5.3 Wohnhausanbau

5.3.1 Allgemeine Beschreibung

| | |
|---|---|
| Kenndaten: | 1 Vollgeschoss teilunterkellert ausgebautes Dachgeschoss 278 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Ursprung 18. Jahrhundert 4 Zimmer, Küche, Entree, Flur, Gäste-WC, Bad, überdachte Terrasse 164 m ² Wohnfläche |
| Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren: | in 2020 – Erneuerung Badezimmer – teilweise Erneuerung Innenausbau – Erneuerung Heizungsanlage – teilweise Erneuerung Elektroinstallation und -Absicherung – Herstellung Terrassenüberdachung |
| Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel: | Der Bau- und Unterhaltungszustand ist gut. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben. |

5.3.2 Gebäudekonstruktion

| | |
|-------------------|---|
| Konstruktionsart: | massiv, Fachwerk |
| Wände: | Kellerwände in Ziegelstein aufgehende Geschosse in Fachwerkkonstruktion mit Ziegelsteinausfachung oder Ziegelsteinmauerwerk Fassade als Fachwerk mit verputzter Ausfachung oder mit Ziegelsteinverblender |
| Geschossdecken: | Keller mit Gewölbedecke sonst Holzbalken- oder Betonkappendecken |

| | |
|--------------------------------|--|
| Treppen: | Kellertreppe über den Innenhof als Betontreppe mit Fliesenbelag Geschosstreppe als Holztreppe |
| Dach: | Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein keine bzw. gering dimensionierte Wärmedämmung aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum bzw. der obersten Geschossdecke Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |
| werthaltige einzelne Bauteile: | <ul style="list-style-type: none"> - Kelleraußentreppe - Kaminofen - Terrassenüberdachung - Zisterne |

5.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | | |
|---|--|--|
| Wasser-, Abwasser- und Elektroinstallationen: | Anschluss an das Dreifamilienwohnhaus mit eigener Elektroabsicherung | |
| Heizungsinstallation: | zentrale Brennwertheizung (Baujahr 2020) Brennstoff: Gas, gelagert in einem Flüssiggastank auf dem Bewertungsteilgrundstück b Flach- oder Plattenheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung überwiegend zentral über die Heizungsanlage, vereinzelt über Durchlauferhitzer | |
| Sanitärinstallation: | Gäste WC: | WC, Waschbecken und Dusche im Standard der 1970er Jahre |
| | Badezimmer: | WC, Doppelwaschtisch, ebenerdige Dusche und freistehende Badewanne in aktuellem Standard |

5.3.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| <u>Erdgeschoss</u> | <u>Wohnflächen</u> | |
|---------------------|-----------------------|---|
| Entree | 11,24 m ² | |
| Gäste WC | 4,40 m ² | |
| Küche | 12,58 m ² | |
| Essen | 21,83 m ² | |
| Schlafen | 29,01 m ² | |
| Flur | 3,78 m ² | |
| Badezimmer | 13,50 m ² | |
| Kinderzimmer | 12,59 m ² | |
| überdachte Terrasse | 24,00 m ² | (Anrechnung zu ½ mit 12,00 m ²) |
| <u>Dachgeschoss</u> | | |
| Wohnen | 43,37 m ² | |
| gesamt | 164,30 m ² | |
| rund | 164,00 m ² | |

5.3.5 Raumausstattungen

| | |
|----------------------|--|
| Fußbodenbeläge: | Parkett, Fliesen, Dielen in den Nassräumen mit Fliesen oder PVC |
| Wandbeläge: | Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit Fliesensockel |
| Deckenbekleidung: | überwiegend Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Anstrich, Deckenbalken teilweise sichtbar |
| Türen und Türzargen: | Hauseingangstüre aus Holz mit einem Lichtausschnitt aus einer Bleiverglasung Fenstertüre auf den Innenhof und Holztüre in den Garten Innentüren als einfache Holzschiebetüren oder als Doppelflügeltüre mit einem Glasausschnitt |
| Fenster: | aus Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutzverglasungen, teilweise Holzfenster mit Einscheibenverglasungen, Dachflächenfenster |

5.4 Nebengebäude/Querriegel und Werkstatt

| | |
|--|---|
| Kenndaten: | ein Vollgeschoss nicht unterkellert 255 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Nebengebäude 170 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Werkstatt Baujahr unbekannt 102 m ² Nutzfläche im EG Nebengebäude/Querriegel (zusätzlich 47 m ² auf der Galerieebene) 71 m ² Nutzfläche Werkstatt |
| Wände: | Ziegelsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Ziegelsteinverblender, teilweise mit Anstrich oder verputzt |
| Dach: | Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein bzw. einem Tondachziegel keine Wärmedämmung vorhanden Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |
| Türen/Tore/Fenster: | Fenster aus Holz mit Einscheibenverglasung bzw. aus Kunststoff mit Zweischeibenwärmeschutzverglasungen Fenstertüren in den Garten Türen und Tore überwiegend aus Holz, teilweise mit einem Lichtausschnitt aus einer Einscheibenverglasung |
| Bodenbelag: | Beton, Fliesen, Parkett, PVC, Nadelholzdielen |
| werthaltige einzelne Bauteile: | keine |
| Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel: | Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben. |
| Nutzungspotenzial: | Abstell- bzw. Lagerflächen, Hobby |

5.5 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ein Vorgarten ist durch die direkte Bebauung an der Straße nicht vorhanden. Südostwärts des Dreifamilienwohnhaus liegt die Zufahrt zum teils gepflasterten (Wegeflächen/ Stellplatz) und ansonsten gekiesten/ begrünten Innenhof. Nordwestlich des Dreifamilienwohnhaus befinden sich zwei weitere bekieste Stellplätze. Der Grundteil nordwestlich des Wohnhausanbaus wird im Zusammenhang mit dem Bewertungsteilgrundstück b als Terrasse mit Garten (Rasen, Büsche, Bäume) genutzt. Hier befinden sich zusätzlich der Flüssiggastank für die Heizungsanlagen, ein abbruchreifer Schuppen und eine Holzterrasse zu einer Wohnung des Dreifamilienwohnhauses. Südwestlich des Nebengebäude/ Querriegels ist eine bekieste Fläche als Grillstelle angelegt. Eine Zisterne fängt die Oberflächenwässer auf. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Zustand.

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 Bewertungsteilgrundstück a ist mit einem Dreifamilienwohnhaus (voll vermietet), einem Wohnhausanbau und Nebengebäuden (Eigennutzung) bebaut. Das Bewertungsteilgrundstück b wird im Zusammenhang mit dem Teilgrundstück a als Garten genutzt, wäre aber aufgrund seines Zuschnitts und eigener Erschließung auch separat nutz- und bebaubar. Aufgrund der Lage und des Nutzungspotenzials werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern eher nicht für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt. Vielmehr werden derartige Immobilien als renditeorientierte Kapitalanlage erworben. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht für den Investor im Vordergrund.

Der Verkehrswert des zu bewertenden Bewertungsteilgrundstücks a wird durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt. 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.

Zusätzlich zur Ertragswertermittlung wird für das Bewertungsteilgrundstück a eine Sachwertermittlung durchgeführt. 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. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

Der Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes b wird aus dem Bodenwert abgeleitet. Die rentierlichste Folgenutzung stellt die Bebauung dieses Grundstücksteils dar. Hierfür sind die unrentierlichen baulichen (Außen)Anlagen in Form des Schuppens, der Holzterrasse und des Flüssiggastanks abzubrechen bzw. zu verlegen. Entsprechende Kosten werden berücksichtigt.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Grundstücks, der 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 für Wohnbauflächen beträgt 180,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2022 Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|--|---|--------------------|
| Gemeinde | = | Titz |
| Ortsteil | = | Titz |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Art der Nutzung | = | MI (Mischgebiet) |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = | I-II |
| Grundstückstiefe | = | 40 m |
| Grundstücksfläche | = | 600 m ² |

Der durch den zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert hat sich für die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes im Durchschnitt der letzten 4 Jahre um + 16,7 % entwickelt. Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $180,-- \text{ EUR/m}^2 * (1 + 16,7 \% / 12 * 10) = 205,05 \text{ EUR/m}^2$

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsteilgrundstücke

| | | |
|--|---|--|
| Entwicklungszustand | = | baureifes Land |
| Art der Nutzung | = | W (Wohnbaufläche) |
| beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand | = | frei |
| Anzahl der möglichen Vollgeschosse | = | II |
| Grundstückstiefen | = | a) 42 m b) 49 m |
| Grundstücksfläche | = | a) 1.640 m ² b) 795 m ² |

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsteilgrundstücks a wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten, stichtagsbezogen angepassten, Bodenrichtwert bewertet. Eine Aufteilung in Vorder-/ Hinterland erfolgt aufgrund der Eigenschaft „Eckgrundstück“ und der damit einhergehenden, möglichen Bebauung bis in die Tiefe nicht.

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsteilgrundstücks b erfolgt demgegenüber durch Aufteilung in Vorder- und Hinterland. Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.1). Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen mit einem Wertanteil von 15 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert bewertet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der gegebenen Bodenwertentwicklung (vgl. Abschnitt 6.2.2).

Die Art der Nutzung der Bewertungsteilgrundstücke weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder -zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

| I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 180,-- EUR/m²) | | | |
|---|---------------------|----------------------|-----------------------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor |
| Stichtag | 01.01.2022 | 27.10.2022 | × 1,13917 |
| Art der Nutzung | MI | W | × 1,00000 |
| angepasster b/a-freier Bodenrichtwert | | | = 205,05 EUR/m ² |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | | – 0,00 EUR/m ² |
| relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = 205,05 EUR/m ² |

| II. Ermittlung des Bodenwerts Bewertungsteilgrundstück a | |
|---|---------------------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert | 205,05 EUR/m ² |
| Fläche | × 1.640 m ² |
| b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück a | = 336.282,00 EUR |

| II. Ermittlung des Bodenwerts des Bewertungsteilgrundstücks b | |
|--|---------------------------|
| relativer b/a-freier Bodenwert Vorderland | 205,05 EUR/m ² |
| Fläche Vorderland | × 645 m ² |
| b/a-freier Bodenwert Vorderland Bewertungsteilgrundstück b | = 132.257,25 EUR |
| relativer b/a-freier Bodenwert Hinterland | 30,76 EUR/m ² |
| Fläche Hinterland | × 150 m ² |
| b/a-freier Bodenwert Hinterland Bewertungsteilgrundstück b | = 4.614,00 EUR |
| b/a-freier Bodenwert Bewertungsteilgrundstück b | = 136.871,25 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 Bewertungsteilgrundstück a

| Gebäudebezeichnung | Dreifamilienwohnhaus | Wohnhausanbau | Nebengebäude/ Querriegel und Werkstatt |
|---|--|--|--|
| Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF) | 311,00 m ² | 278,00 m ² | 425,00 m ² |
| Baupreisindex (BPI) 27.10.2022 (2010 = 100) | 170,60 | 170,60 | 170,60 |
| Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag | 735,00 EUR/m ² BGF 1.253,91 EUR/m ² BGF | 728,00 EUR/m ² BGF 1.241,97 EUR/m ² BGF | 350,00 EUR/m ² BGF 597,10 EUR/m ² BGF |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) Normgebäude Ausbauzuschlag | 389.966,01 EUR | 345.267,66 EUR | 253.767,50 EUR 63.215,83 EUR |
| Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) prozentual Betrag | linear 80 Jahre 35 Jahre 56,25 % 219.355,88 EUR | linear 80 Jahre 35 Jahre 56,25 % 194.213,06 EUR | linear 60 Jahre 15 Jahre 75,00 % 237.737,50 EUR |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK) bauliche Anlagen (Normgebäude) werthaltige einzelne Bauteile | 170.610,13 EUR 3.731,88 EUR | 151.054,60 EUR 1.919,25 EUR | 79.245,83 EUR keine |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK) | 174.342,01 EUR | 152.973,85 EUR | 79.245,83 EUR |

| | |
|---|---------------------------|
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt | 406.561,69 EUR |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + 12.196,85 EUR |
| vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen | = 418.758,54 EUR |
| Bodenwert Bewertungsteilgrundstück a (vgl. Bodenwertermittlung) | + 336.282,00 EUR |
| vorläufiger Sachwert des Grundstücks | = 755.040,54 EUR |
| objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor | × nicht verfügbar |
| nicht marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks | = 755.040,54 EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | |
| - Verlegung/Abbruch Gastank, Holzterrasse und Schuppen | - 15.000,00 EUR |
| - Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz | - 11.011,07 EUR |
| - werthaltige einzelne Bauteile (nicht bereits berücksichtigt) | + 11.160,08 EUR |
| - denkmalbedingt erhöhter Bewirtschaftungskostenansatz | - 22.015,71 EUR |
| nicht marktangepasster Sachwert des Grundstücks | = 718.173,84 EUR |
| | rd. 718.000,00 EUR |

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 - 1:2005-02, 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. Das Nebengebäude/ Querriegel ist hochwertiger ausgebaut als das angesetzte Normgebäude. Diese Abweichung wird mit dem gewählten Zuschlag berücksichtigt.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag 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 für das Dreifamilienwohnhaus und den Wohnhausanbau mit 80 Jahren angesetzt. Die GND der Nebengebäude wurde unter Berücksichtigung der Gebäudeart und des Nutzungspotenzials mit 60 Jahren veranschlagt.

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 Unterhaltungszustands 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.

Die baulichen Anlagen wurden 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 folgenden Kenndaten:

| | |
|--|----------------|
| Dreifamilienwohnhaus mit Wohnhausanbau | |
| tatsächliches Baujahr | vor 1900 |
| Alter am Wertermittlungsstichtag | über 120 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer | 80 Jahre |
| fiktive wirtschaftliche RND | 35 Jahre |

Den Nebengebäuden wird eine wirtschaftliche RND von 15 Jahren beigemessen.

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) |
|--|----------------------|
| Hausanschlüsse | 3.731,88 EUR |
| Kaminofen | 710,83 EUR |
| Terrassenüberdachung | 7.961,33 EUR |
| Kelleraußentreppe | 1.919,25 EUR |
| Zisterne | 2.487,92 EUR |
| Summe | 16.811,21 EUR |
| Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen | 5.651,13 EUR |
| Berücksichtigung als boG | 11.160,08 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. Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal als prozentualer Wert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt werden. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Dementsprechend erfolgt zunächst ein Ansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von 3 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (Zeitwert) wird als boG berücksichtigt.

| wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen | Zeitwert (inkl. BNK) |
|---|----------------------|
| gepflasterte/ plattierte Flächen | 1.185,78 EUR |

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruht, erfolgt kategorisiert in unterschiedliche Bodenwertniveaus.

Weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch benachbarte Gutachterausschüsse oder der Obere Gutachterausschuss im Land NRW leiten Sachwertfaktoren für diese Art der Nutzung ab. Verfügbare bundesweite Analysen aus der Wertermittlungsliteratur enthalten eine Ableitung für Mehrfamilienwohnhäuser, aber die Objekte sind aufgrund der Bauweise und des Bodenwertes nicht vergleichbar.

Aktuelle Ableitungen zu Sachwertfaktoren für auf das Bewertungsobjekt zutreffende Nutzungen liegen somit nicht vor. Es ist zwar zu erwarten, dass der Sachwertfaktor < 1,00 ist, die genaue Höhe kann aber nicht sachgemäß geschätzt werden. Eine Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes erfolgt somit nicht.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall werden an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen, der Zeitwert der vom Üblichen abweichenden werthaltigen einzelnen Bauteile, die Kosten für Verlegung des Flüssiggastanks und dem Abbruch der Holzterrasse und des Schuppens sowie die denkmalbedingt erhöhten Bewirtschaftungskosten in Ansatz gebracht.

a) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

Die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden entsprechend der Ableitung des örtlichen Gutachterausschusses mit 3% der sonstigen baulichen Anlagen berücksichtigt. Dieser Ansatz spiegelt nicht den Zeitwert der tatsächlich vorhandenen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wieder. Die Differenz wird an dieser Stelle im Sachwertverfahren berücksichtigt.

Zeitwert tatsächlich vorhandener

| | |
|---|----------------------|
| baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen: | 1.185,78 EUR |
| pauschaler Ansatz: | <u>12.196,85 EUR</u> |
| Differenz: | - 11.011,07 EUR |

b) werthaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile“ beschrieben werden vom Üblichen abweichende werthaltige einzelne Bauteile als boG berücksichtigt.

c) Verlegung/Abbruch Gastank, Holzterrasse und Schuppen

Wie im Abschnitt 6.1 beschrieben ist für eine rentierliche Nutzung des Bewertungsteilgrundstücks b der Flüssiggastank zu verlegen, die Holzterrasse rückzubauen und der Schuppen abzureißen. Hierfür werden pauschale Kosten i.H.v. 15.000,- EUR veranschlagt. Die Kalkulation erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung. Vor einer etwaigen Vermögensdisposition wird eine detaillierte Kostenermittlung durch Leistungsausschreibung empfohlen

d) erhöhter Bewirtschaftungskostenansatz.

Wie im Abschnitt 4 beschrieben ist das Dreifamilienwohnhaus denkmalgeschützt. Die anfallenden erhöhten Bewirtschaftungskosten werden an dieser Stelle berücksichtigt. Sie ergeben sich aus der Differenz der im Ertragswertverfahren ermittelten und eingeführten erhöhten Bewirtschaftungskosten sowie der Bewirtschaftungskosten, die für ein vergleichbares, nicht denkmalgeschütztes Objekt, aufzubringen wären. Sie belaufen sich auf 22.015,71 EUR.

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 Bewertungsteilgrundstück a

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--|-----------------------|--|---------------------------------------|--------------------|-------------------|
| | | | (EUR/m ² bzw. Einheit) | monatlich (EUR) | jährlich (EUR) |
| Dreifamilienwohnhaus | Wohnung EG links | 34,00 | 7,50 | 255,00 | 3.060,00 |
| | Wohnung EG rechts | 32,00 | 7,50 | 240,00 | 2.880,00 |
| | Wohnung OG/DG | 94,00 | 5,80 | 545,20 | 6.542,40 |
| Wohnhausanbau | Wohnen | 164,00 | 5,50 | 902,00 | 10.824,00 |
| Nebengebäude/ Querriegel und Werkstatt | Lager Nebengebäude | 102,00 | 3,00 | 306,00 | 3.672,00 |
| | Lager Werkstatt | 71,00 | 1,50 | 106,50 | 1.278,00 |
| Außenbereich | KFZ-Stellplatz | 2,00 | 20,00 | 40,00 | 480,00 |

Das Dreifamilienwohnhaus ist voll vermietet. Der Wohnhausanbau und das Nebengebäude/Querriegel sowie die Werkstatt sind eigengenutzt. Eine tatsächliche Miete wird für diese Einheiten nicht generiert. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

| | | |
|---|------------|-----------------------|
| jährlicher Rohertrag | | 28.736,40 EUR |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,15 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | – | 6.652,48 EUR |
| jährlicher Reinertrag | = | 22.083,92 EUR |
| Bodenwertverzinsungsbetrag | – | 9.752,18 EUR |
| Reinertragsanteil der baulichen Anlagen | = | 12.331,74 EUR |
| Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 2,90 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 31 Jahre Restnutzungsdauer | × | 20,268 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen | = | 249.939,71 EUR |
| Bodenwert | + | 336.282,00 EUR |
| vorläufiger Ertragswert des Grundstücks | = | 565.221,71 EUR |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | |
| - Verlegung/Abbruch Gastank, Holzterrasse und Schuppen | – | 15.000,00 EUR |
| - denkmalbedingt erhöhter Bewirtschaftungskostenansatz | – | 22.015,71 EUR |
| Ertragswert des Grundstücks | = | 549.206,00 EUR |
| | rd. | 549.000,00 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 und 5.3.4). 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.

Der Mietspiegel 2020 der Stadt Jülich, der auch für die Gemeinde Titz gilt, gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage folgende ortsübliche Vergleichsmiete an

- in Gebäuden Baujahrklasse 1961-1975, Wohnfläche um 100 m²: 4,20 – 5,80 EUR/m²
Wohnfläche um 40 m²: 4,50 – 6,00 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1976-1989, Wohnfläche um 100 m²: 5,30 – 6,20 EUR/m²
Wohnfläche um 40 m²: 5,50 – 6,60 EUR/m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für das Gemeindegebiet Titz von 7,30 EUR/m² bei einer Spanne von 6,00 bis 10,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung von 7,3 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 3 von 5) eingestuft.

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

Wohnungen: 5,50 EUR bis 7,50 EUR/ m² Wohnfläche

Lagerflächen: 1,50 EUR bis 3,00 EUR/ m² Nutzfläche

KFZ-Stellplätze: 20 EUR/ Stellplatz

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). Die denkmalbedingt erhöhten Instandhaltungskosten werden als besonderes objektsspezifisches Grundstücksmerkmal (wie im Sachwertverfahren) berücksichtigt. Folgende Kosten wurden angesetzt:

| | | |
|------------------------|---|------------------------------|
| Verwaltungskosten: | 3,00 % des Rohertrags der Lagerflächen | |
| | 39,00 EUR/Stellplatz | |
| | 298,00 EUR/Wohnung | (4,94 % vom Rohertrag) |
| Instandhaltungskosten: | 3,70 EUR/m ² Nutzfläche Lagerflächen | |
| | 11,70 EUR/m ² Wohnfläche | |
| | 26,60 EUR/Stellplatz | (16,21 % vom Rohertrag) |
| Mietausfallwagnis: | | (2,00 % vom Rohertrag) |
| Summe | | <u>23,15 % vom Rohertrag</u> |

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht für Dreifamilienwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 2,8 % bei einer Standardabweichung von +/- 0,9 % und für Mehrfamilienwohnhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 3,1 % bei einer Standardabweichung von +/- 1,3 %.

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der geringen RND, der eher unrentierlichen Nebengebäude und der aktuell positiven Investmentmarktverhältnisse wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,90 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

Die RND bzw. fiktive RND ergibt sich als Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag 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 wird im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

6.5 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 der Verkehrswerte herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert des Bewertungsteilgrundstückes a wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Die Darstellung des Sachwertes erfolgt informativ. Der Verkehrswert des Bewertungsteilgrundstückes b wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

Bewertungsteilgrundstück a

Der Sachwert wurde mit rd. 718.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 549.000,00 EUR ermittelt.

Bewertungsteilgrundstück b

Der Bodenwert wurde mit rd. 137.000,00 EUR ermittelt.

6.5.1 Verkehrswerte

Bewertungsteilgrundstück a

Der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus mit Wohnhausanbau und zwei Nebengebäuden bebaute Grundstück in 52445 Titz, Gartenstraße 1

| | | | |
|-----------|-------|-----------|----------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Titz | 3029 | 2 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Titz | 40 | 551 | 1.640 m ² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2022 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

549.000,00 EUR

in Worten: fünfhundertneunundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Bewertungsteilgrundstück b

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 52445 Titz, Gartenstraße 1

| | | | |
|-----------|-------|-----------|--------------------|
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Titz | 3029 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Titz | 40 | 539 | 795 m ² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.10.2022 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

137.000,00 EUR

in Worten: einhundertsevenunddreißigtausend 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 25.11.2022

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 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

BauO NRW:

Landesbauordnung – Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232) geändert durch Gesetz vom 9. Mai 2000 (GV.NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129)

BoSoG:

Gesetz über die Sonderung unvermessener und überbauter Grundstücke nach der Karte (Bodensonderungsgesetz – BoSoG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2215), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

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 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

LPlIG:

Gesetz zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV.NRW.S.50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)

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)

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:

Kapitalgesetzbuch (KAGB) – Auszug vom 4. Juli 2013 (BGB1: S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (BGB1. I S. 1102)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) Auszug in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 97 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGB1. I S. 1626)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Verkehrswerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz in der Fassung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), zuletzt geändert durch Artikel 32 des Gesetzes vom 4. August 2019 (BGBl. I S. 1131)

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) – Auszug –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 126 des Gesetzes vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

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 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

DIN 276

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

DIN 277:

DIN 277 - 1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau – Teil 1: Begriffe, Ermittlungsgrundlagen“ (Ausgabe Februar 2005)

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 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 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren