SACHVERSTÄNDIGENBÜRO

B O N E N K A M P

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

V E R K E H R S W E R T G U T A C H T E N

im Sinne des § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

über das Einfamilienwohnhaus

Am Sengelskamp 9 in 52441 Linnich-Tetz

Dipl.- Ing. Architekt (TH)
Heinz Bonenkamp
Von der
Industrie- und Handelskammer
Aachen
öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Dr.- Ing. Architekt (TH)
Dipl.- Wirtsch.- Ing. (FH)
Florian Bonenkamp
Von der
FH Kaiserslautern
öffentlich-rechtlich zertifizierter
Sachverständiger für die
Bewertung bebauter und
unbebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

IMMOBILIENGUTACHTER
REAL ESTATE VALUER
HypZert (S)

Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath
Fon 02407/7977
Fax 02407/3558
info@bonenkamp-gruppe.de
www.bonenkamp-gruppe.de

Amtsgericht Jülich
007 K 4/24

Abb. 1

Abb. 2

Abb. 3

Weitere Abbildungen im Wertgutachten
und in der Anlage des Wertgutachtens

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
1.0	**ALLGEMEINE ANGABEN**	5
1.1	Zweck der Wertermittlung	5
1.2	Grundlage der Wertermittlung	5
1.3	Auftraggeber	5
1.4	Ortsbesichtigung	6
1.5	Wertermittlungsstichtag	6
1.6	Qualitätsstichtag	6
1.7	Unterlagen	6
2.0	**BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS**	
2.1	Lage	7 + 8
3.0	**BEBAUUNG / NUTZUNG**	9
3.1	Wohn- / Nutzflächen / Raumangebot	10
3.2	Mieter / Nutzer / gezahlte Miete	10
4.0	**RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN**	
4.1	Grundbuch	11
4.2	Baulasten	11
4.3	Altlasten	11 + 12
4.4	Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	12 + 13
4.5	Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse	13 – 16
4.6	Öffentlich geförderter Wohnungsbau	17
4.7	Hochwassergefährdung	17
4.8	Sonstige Rechte / Lasten	17
5.0	**BAUBESCHREIBUNG**	18 - 21
5.1	Hausanschlüsse	21
5.2	Außenanlagen	22
5.3	Bau- und Unterhaltungszustand	22 + 23
5.4	Restarbeiten	24
5.5	Energetische Beurteilung	24
5.6	Grundrissfunktionen	24 - 27
5.7	Weitergehende Hinweise	28

Seite

6.0	**PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG**	29
7.0	**BEWERTUNG**	
7.1	Wertermittlungsverfahren	30
7.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	30 + 31
8.0	**SACHWERTERMITTLUNG**	
8.1	Bodenwert	32
8.2	Bemerkungen zur Grundstücksbewertung	33
8.3	Gebäudewerte	34 + 35
8.4	Vorläufiger Sachwert	36
9.0	**VERKEHRSWERT (MARKTWERT)**	37 - 41
	Literaturverzeichnis	42

1.0 ALLGEMEINE ANGABEN

	Eigentümer	
		- zu je ½ Anteil -
	Amtsgericht	Jülich
	Grundbuch von	Tetz
	Blatt	1080 Nr. 1
	Gemarkung	Tetz
	Flur	1
	Flurstück	275
	Größe	**438 qm**

1.1 Zweck der Wertermittlung

Ermittlung des Verkehrswertes
in einem Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

1.2 Grundlage der Wertermittlung

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

1.3 Auftraggeber

Amtsgericht Jülich
Abt. 007 K
Geschäfts-Nr. des Amtsgerichts:
007 K 4/24
Beschluss vom 20.03.2024

1.4 Ortsbesichtigung

erfolgte am 13. Mai 20024

Teilnehmer:

- die Eigentümer
-
- der Unterzeichner mit einer Mitarbeiterin des Sachverständigenbüros

1.5 Wertermittlungsstichtag

13. Mai 2024
- Zeitpunkt der Ortsbesichtigung -

1.6 Qualitätsstichtag

13. Mai 2024

1.6 Unterlagen

- beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.02.2024
- Flurkarte M 1:1000 vom 06.05.2024
- Aufmaße
- Berechnung der bebauten Fläche, der Brutto-Grundfläche (BGF) und der Wohn-/Nutzflächen
- örtliche Feststellungen
- ergänzende Angaben von den an der Ortsbesichtigung Beteiligten
- Auskünfte von Dienststellen der Stadt Linnich und des Kreises Düren

Hinweis des Unterzeichners:

Bauzeichnungen wurden von den Eigentümern nicht vorgelegt.

Auf eine Nachfrage des Unterzeichners bei der Stadt Linnich wurde mitgeteilt, dass für das Gebäude "Am Sengelskamp 9" keine Bauakte vorhanden ist.

2.0 BESCHREIBUNG DES GRUNDSTÜCKS

2.1 Lage
Stadtteil, Verkehrsverbindungen,
umgebende Bebauung

Das zu bewertende Wohnhaus befindet sich an der Straße "Am Sengelskamp", einer ruhigen Wohnstraße im Stadtteil Tetz der Stadt Linnich.

Linnich mit seinen rd. 13.400 Einwohnern umfasst 13 Ortsteile. Die Stadt liegt im nord-westlichen Teil des Kreises Düren in Nordrhein-Westfalen.

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

Der Stadtteil Tetz als zweitgrößter Stadtteil der Stadt Linnich mit rd. 1.300 Einwohnern liegt im Süd-Osten von Linnich.

Die umgebende Bebauung im Bereich des Bewertungsobjektes besteht aus 1 ½ und 2-geschossigen Wohnbebauung in zumeist offener Bauweise.

Die Straße hat ein breites Profil, die Häuser liegen hinter Vorgärten.

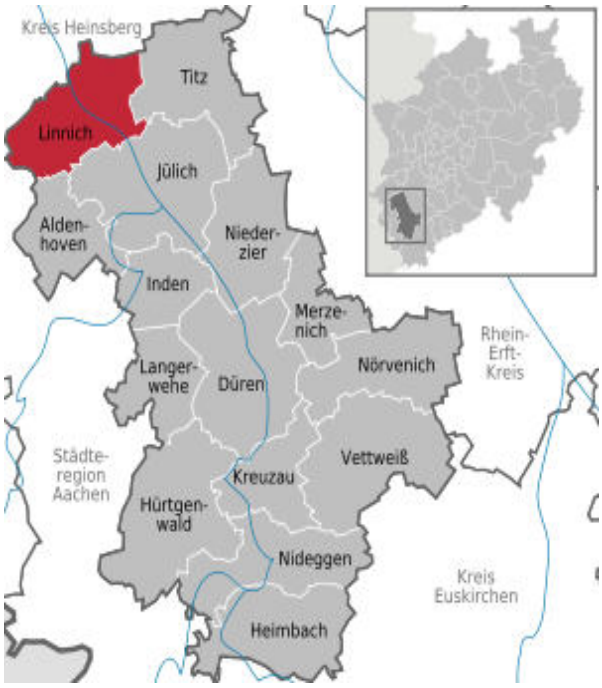
Das Grundstück grenzt rückwärtig an den Malefinkbach.

Tetz hat seiner Größe entsprechende Infrastruktureinrichtungen.

Die Anschlussstelle der BAB der A 44 Jülich-Ost ist in rd. 4,0 km.

Zur Lage siehe Planausschnitte auf der folgenden Seite.

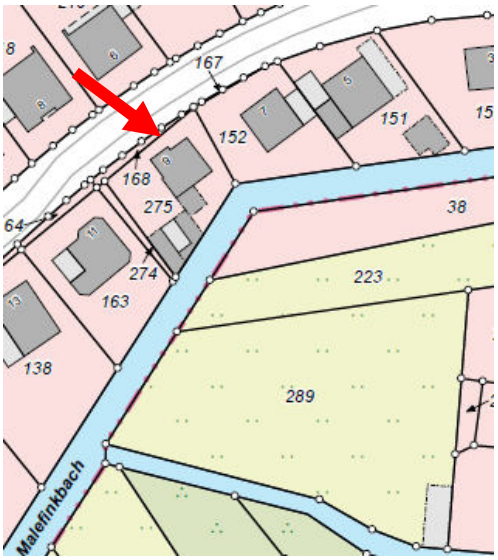
(Quelle: www.wikipedia.org)



(Quelle: www.wikipedia.org)

(Quelle: openstreetmap.de)

3.0 BEBAUUNG / NUTZUNG



Das Grundstück ist wie folgt bebaut

1. Einfamilien-Wohnhaus

Das freistehende Wohnhaus ist eingeschossig, unterkellert, das Dachgeschoss ist ausgebaut.
Das Untergeschoss ist - geländebedingt - rückseitig niveaugleich.

Das Baujahr des Wohnhauses ist mir nicht bekannt, es wird von mir um 1960 ausgegangen.

Einzelne Modernisierungsmaßnahmen erfolgten in den 1980er Jahren. Mit einer erneuten Modernisierung ist begonnen worden im Zeitraum 2021 – 2022, ohne dass die Maßnahmen abgeschlossen sind.
(s. Baubeschreibung des Wertgutachtens)

<u>Weitere Gebäude auf dem Grundstück:</u>

1.1 Überdeckter Freisitz auf der UG-Ebene

2. Unterstellen

3. PKW-Garage

4. Anbauten wie Laube und Abstellen

3.1 Wohn- / Nutzflächen Raumangebot

1. + 1.1 Wohnhaus und überdeckter Freisitz auf UG-Ebene

Wohnflächen

Erdgeschoss (EG)		
Eingangsflur, Flur, Bad, Kochen, Wohnen, Essen	rd.	53,5 qm
überdeckter Freisitz (auf UG-Ebene) rd. 17,0 qm x 0,25	rd.	4,3 qm
Dachgeschoss		
Flur, Bad, 3 Zimmer	rd.	45,4 qm
Wohnfläche gesamt	**rd.**	**103,2 qm**

Nutzflächen

Unter- / Kellergeschoss (UG/KG)		
Flure, Hausanschlüsse, Heizung, Kellerraum, Waschen	**rd.**	**51,8 qm**
2. Unterstellen	**rd.**	**17,7 qm**
3. PKW-Garage	**rd.**	**14,6 qm**
4. Abstellen	**rd.**	**19,6 qm**

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

Die Berechnung ist dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.

3.2 Mieter / Nutzer / gezahlte Miete

Das Wohnhaus befindet sich in der Umbauphase. Es ist unvermietet und ungenutzt.

4.0 RECHTE / LASTEN UND BESCHRÄNKUNGEN

4.1 Grundbuch

Rechte

Keine

Lasten und Beschränkungen

In Abt. II des Grundbuches ist eingetragen:

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 7 K 4/24). Eingetragen am 26.02.2024.

4.2 Baulasten

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

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis

Grundstück: Linnich, Am Sengelskamp 9, Gemarkung Tetz, Flur 1, Flurstück 275

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.

4.3 Altlasten

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

"(5) (auszugsweise zitiert)

1. stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie sonstige Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert worden sind (Altablagerungen), und

2. Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist (Altstandorte),

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

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

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

Für das angefragte Grundstück in 52441 Linnich, Am Sengelskamp 9

Gemarkung Tetz, Flur 1, Flurstück 275

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

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

4.4 Erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

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

Anlieger- und Erschließungsbescheinigung für Objekt Am Sengelskamp 9, 52441 Linnich-Tetz

Gemarkung Tetz, Flur 1, Flurstück 275

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

Die Erschließungsbeiträge sind rechtskräftig und abgerechnet.

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

Bei einer Kontrolle der Regenwasseranschlüsse im Ortsteil Linnich-Tetz wurde festgestellt, dass der Regenwasseranschluss der Immobilie Am Sengelskamp 9 nicht ordnungsgemäß an den Regenwasserkanal angeschlossen ist. Der Eigentümer wurde bereits aufgefordert den Anschluss zu korrigieren. Für diese Arbeiten werden noch Kosten anfallen. Eine Aussage über die Höhe der zu erwartenden Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Anmerkung des Unterzeichners:

Bei der Wertermittlung wird für die o.a. Maßnahmen ein Vorsorgebetrag von 3.000,00 € in Abzug gebracht.

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

4.5 Auskunft über die Bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Auf eine Anfrage des Unterzeichners an die Bezirksregierung Arnsberg wurde die folgende Auskunft erteilt (s. nächste Seite):

Bezirksregierung Arnsberg

Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Architektur- und
Sachverständigenbüro Bonenkamp
Kaiserstraße 34
52134 Herzogenrath

- per elektronischer Post -

Datum: 16. April 2024
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
65.74.2-2024-943
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Herr Buhren
matthias.buhren@bra.nrw.de
Telefon: 02931/82-3903
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:
Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Hauptsitz / Lieferadresse:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr
13:30 – 16:00 Uhr
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeshauptkasse NRW
bei der Helaba:
IBAN:
DE59 3005 0000 0001 6835 15
BIC: WELADEDD

Umsatzsteuer ID:
DE123878675

Informationen zur Verarbeitung Ihrer Daten finden Sie auf der folgenden Internetseite:
https://www.bra.nrw.de/themen/d/datenschutz/

Auskunft über die bergbaulichen Verhältnisse und Bergschadensgefährdung

Grundstück(e): Am Sengelskamp 9 in Linnich
Gemarkung: Tetz, Flur: 1, Flurstück 275

Ihr Schreiben vom 12.04.2024
Az. des Gerichts: 007 K 4/24

Sehr geehrte Damen und Herren,

das oben angegebene Grundstück liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 222“.

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

Bei Bergschadensersatzansprüchen und Bergschadensverzicht handelt es sich um Angelegenheiten, die auf privatrechtlicher Ebene zwischen Grundeigentümer und Bergwerksunternehmerin oder Bergwerkseigentümerin zu regeln sind. Diese Angelegenheiten fallen nicht in die Zuständigkeit der Bergbehörde. Ihre Anfrage bitte ich in dieser Sache daher

Bezirksregierung Arnsberg

gegebenenfalls an die oben genannte Bergwerkseigentümerin zu richten.

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

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

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

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

Hinweise

- Die Bearbeitung bezieht sich auf das genannte Grundstück. Eine Übertragung der Ergebnisse der Stellungnahme auf benachbarte

Bezirksregierung Arnsberg

Grundstücke ist nicht zulässig, da sich die Untergrundsituation auf sehr kurze Entfernung ändern kann.

Seite 3 von 3

- Das vorliegende Schreiben wurde auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstands erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrunde liegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann jedoch nicht übernommen werden.

- Ihr Antrag wird dauerhaft zu Dokumentationszwecken veraktet und die Kerndaten Ihres Antrags digital gespeichert. Nähere Hinweise zum Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) können Sie über das Internet auf der Webseite der Bezirksregierung Arnsberg erhalten (Kurzlink zur Seite: www.bra.nrw.de/492413, PDF-Datei: Betroffenenmerkblatt EU-DSGVO).

Mit freundlichen Grüßen
und Glückauf
Im Auftrag:

gez. Buhren

Die Auskunft ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Anmerkung des Unterzeichners

Nach einer von der Miteigentümerin übergebenen Akte wird das Objekt seit den 1960er Jahren vom Bergbaubetreibenden Unternehmen begleitet. (Rheinbraun)
Es wurden mehrfach auf Kosten des Unternehmens an den Gebäuden und Außenanlagen Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt und Schieflagenmessungen durchgeführt.

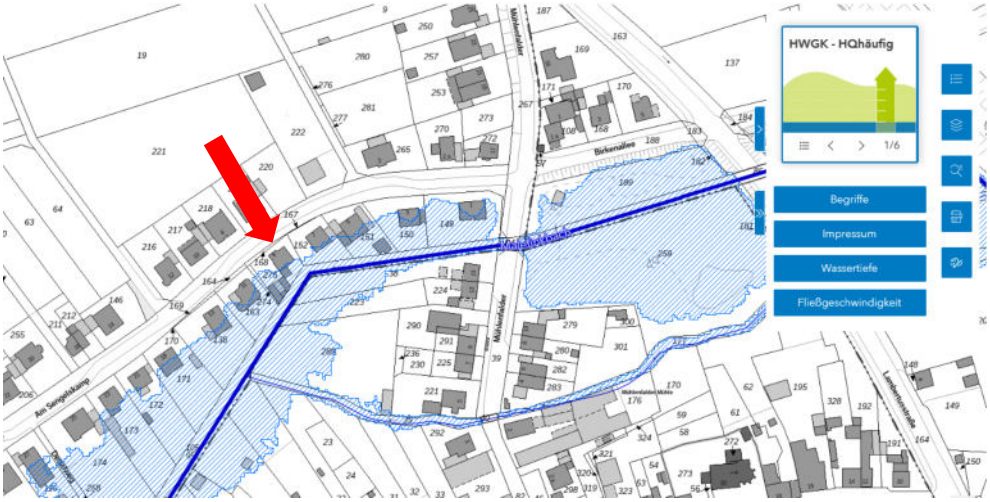
4.6 Öffentlich geförderter Wohnungsbau mit Bindung an die Kosten- / Bewilligungs-miete

Liegt nicht vor.

4.7 Hochwassergefährdung

Das Grundstück grenzt – wie beschrieben- an den Malefinkbach. Das Grundstück liegt mit seinem südlichen Teil in einem hochwassergefährdeten Bereich, nach der Hochwasserkarte NRW und Hochwasserrisikokarte des BfG (Bundeanstalt für Gewässerkunde). Siehe hierzu auch die folgenden Ausschnitte aus den entsprechenden Karten.

Die Karten sind dem Wertgutachten als Anlage beigefügt.



Hochwasserkarte NRW

Hochwassergefahren-karte BfG

4.8 Sonstige Rechte / Lasten

Sind mir nicht bekannt.

5.0 BAUBESCHREIBUNG

Rohbau		**1. Wohnhaus**
Fundamente, Wände, Dachstuhl, Dach, Decken, Dacheindeckung		Kellerwände aus Schwerbetonmauerwerk Wände der Geschosse aus Bims- und Ziegelmauerwerk Geschossdecken aus Beton mit I-Trägern Satteldach aus einem Holzdachstuhl mit Betonpfanneneindeckung auf PVC-Unterspannbahn
Ausbau		
Fassaden		Zweischaliger Außenwandaufbau mit Verblendmauerwerk und - baualterüblich angenommen - ohne Kerndämmung
Treppen		Keller- und Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natursteinbelag Luke (ohne Einschubtreppe) zum Spitzboden
Fenster		Kunststofffenster mit Iso-Verglasung, Standard 1980er Jahre Rollläden mit Gurtbetrieb Belichtung des Treppenhauses mit Glasbausteinen Dachflächenfenster im Bad DG, im Zuge des Umbaus erneuert
Türen		Haustür aus brüniertem Alu mit Iso-Strukturglas, Standard 1980er Jahre Innentüren im Zuge des Umbaus entfernt
Bodenbeläge	**KG:**	Kunststeinbelag und ältere Fliesenbeläge
	EG:	Beläge weitgehend entfernt Rückbau bis auf die Rohdecke
	DG:	Holzdielen auf Lagerhölzer Teilflächen mit Rohdecke ohne weiteren Aufbau

Wand- / Deckenbehandlung	Wände und Decken geputzt bzw. Rohmauerwerk nach Grundrissveränderung

Haustechnische Ausstattung

Sanitärinstallation	**KG:**	---
	EG:	Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC Standard 1980er Jahre Teilweise behindertengerecht in den letzten Jahren verändert
	DG:	Bad im Rohbauzustand

EG

EG

DG

DG

Heizung	Gas Zentralheizung Brennwerttherme im KG aus 2002 lt. vorliegender Bescheinigung des Schornsteinfegers Heizkörper mit Thermostat-Ventilen Im Zuge des Umbaus teilweise demontiert, jedoch vorhanden
Warm-Wasserbereitung	Zentral über einen Warmwasserspeicher aus 2002
Elektroinstallation	Zählerplatz erneuert In den Geschossen led. Elektrorohinstallationen unfertig vorhanden

Besondere Ausstattung **---**

Besondere Bauteile gemäß DIN 277

- Vordach aus einer Holzkonstruktion mit Dachverkleidung aus Faserzementplatten

WEITERE BAUBESCHREIBUNGEN

1.1 Überdeckter Freisitz
(auf UG-Ebene)

aus einer Holzkonstruktion mit Eindeckung aus Stegdoppelplatten mit unterseitiger Markise

2. – 4. PKW-Garage / Unterstellen / Abstellen / Laube

Gebäude jeweils teilweise massiv und in Holzkonstruktionen. Pultdächer mit Eindeckungen aus Wellfaserzementplatten.

5.1 Hausanschlüsse

Das Wohnhaus ist an folgende Netze angeschlossen:

- Wasser
- Elektro
- Telefon
- Kanalisation

5.2 Außenanlagen

Hauszugang und Zufahrt zu den Nebengebäuden sind mit Betonpflaster befestigt.
Die Fläche vor dem Wohnhaus ist mit Split abgedeckt.

Freibereiche mit einzelnen Ziergehölzen

Geringer, stark pflegebedürftiger Freibereich hinter dem Wohnhaus.

5.3 Bau- und Unterhaltungs-zustand

1. Wohnhaus

Der bauliche Zustand des Wohnhauses entspricht weitgehend seinem Baualter

Auf Schäden, die teilweise durch das bergbautreibende Unternehmen beseitigt wurden, ist bereits hingewiesen worden

2. - 4. Nebengebäude

Insgesamt durchschnittlicher Zustand.

Abweichend wurde festgestellt:

- Teilweise Wandrissbildungen
- Schäden und Höhenversatz an Bodenbelägen

Insgesamt einfacher Standard.

5. Außenanlagen

Der Freibereich hinter dem Wohnhaus ist stark pflegebedürftig. Vom Grundstück sind belastende kleinere Aufbauten zu entfernen.

Für die vorgenannten Punkte wird bei der Wertermittlung ein Abzug von 15.000,00 € vorgenommen.

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

Weiterhin ist zu ergänzen, dass je älter ein Gebäude ist, desto geringer der Abzug für Mängel und Schäden ausfällt, da die Schadensbeseitigung i. d. R. bereits einen Teil von zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen darstellt.

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

Hinweis:

Die Restarbeiten am Wohnhaus sind darin nicht berücksichtigt. Sie werden bei der Gebäudewertermittlung sep. angesetzt.

5.4 Restarbeiten

Mit Umbau- / Modernisierungsmaßnahmen ist im Zeitraum 2021 – 2022 begonnen worden, ohne dass die Maßnahmen abgeschlossen sind.

Insbesondere sind folgende Arbeiten erforderlich:

- Fertigstellung der haustechnischen Gewerke wie Sanitär, Heizung, Elektro
- Bodenbeläge
- Putz- und Beiputzarbeiten
- Innentüren
- allgemeine Renovierung

5.5 Energetische Beurteilung

Ein Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäude-energiegesetz (GEG) wurde nicht vorgelegt.

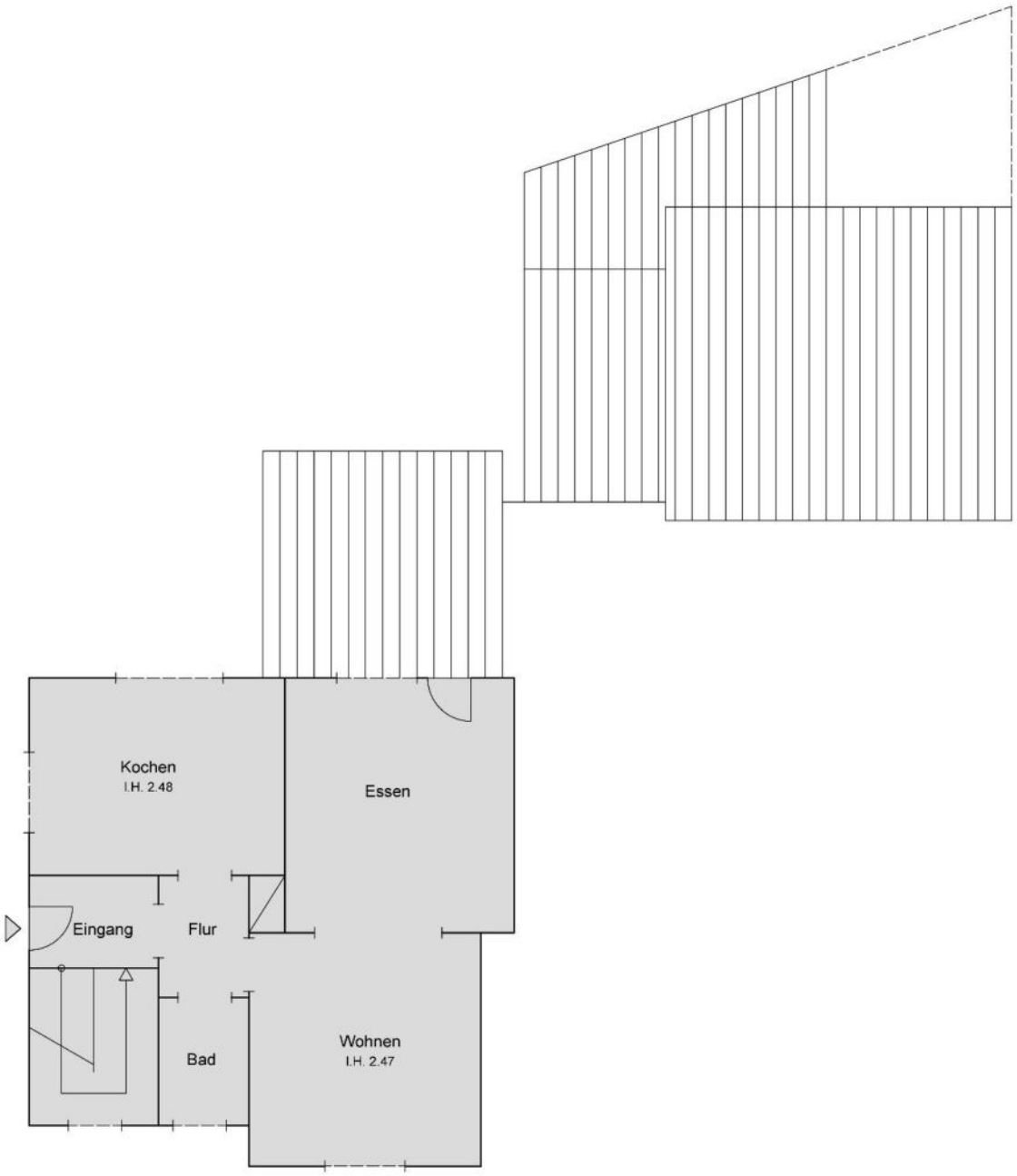
Es ist aufgrund der baualterüblichen Bauweise und Ausstattung von einem ursprünglich geringen, teilweise verbesserten energetischen Standard auszugehen.

5.6 Grundrissfunktionen

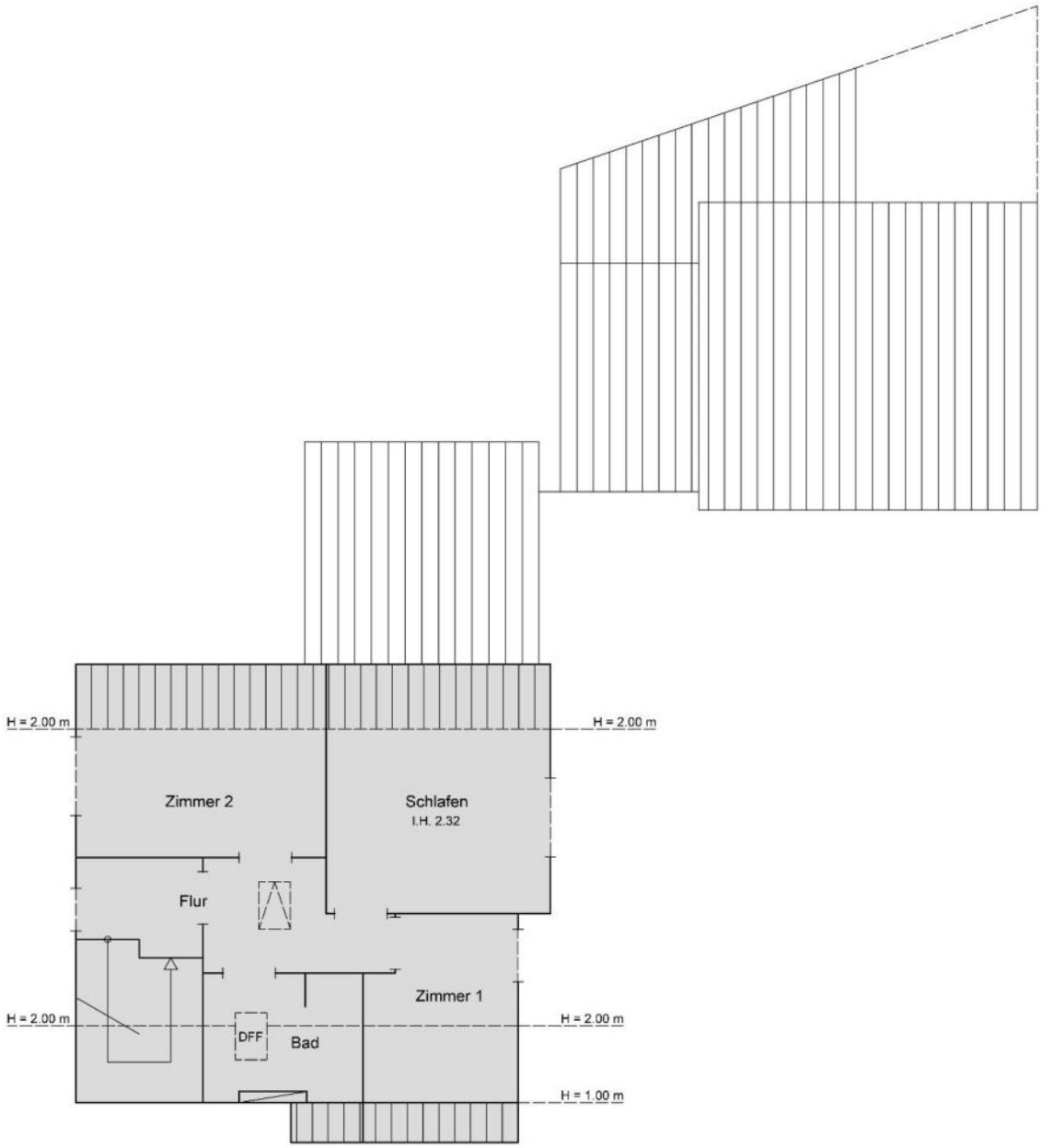
Der Grundriss des Wohnhauses ist insgesamt funktionsgerecht.
Negativ ist, dass der überdeckte Freibereich / Zutritt in den Garten nur durch das Untergeschoss erfolgen kann.

Siehe hierzu auch die Grundrissskizzen auf den nachfolgenden Seiten.

Untergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss

5.7 Weitergehende Hinweise

1) Bei der Ortsbesichtigung wurde lediglich der optische Zustand der Gebäude erfasst.
Es wurden keine Bauteile demontiert, Einrichtungsgegenstände beseitigt o. ä..
Aussagen über Baumängel und -schäden können deshalb unvollständig sein.

2) Die folgende Wertermittlung ist kein 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 wurden die Gebäude nicht auf schadstoffbelastende Substanzen und andere umwelthygienische problematische Baustoffe (z. B. Asbest) untersucht.

Die zur Feststellung der vorgenannten Baumängel/-schäden notwendigen Untersuchungen erfordern regelmäßig spezielle Maßnahmen auf der Grundlage besonderer Fach- und Sachkenntnisse (Sonderfachleute). Aufgaben der vorgenannten Art übersteigen jedoch den üblichen Umfang einer (Verkehrs-) Wertermittlung für das Grundstück.

3) Weiterhin wurden die technischen Einrichtungen des Objektes wie Heizung, Elektro, Sanitär etc. nicht auf Funktionsfähigkeit geprüft. Auch sonstige technische Einrichtungen wurden nicht geprüft.

4) Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Gebäude und die Nutzungen formell und materiell genehmigt sind.

6.0 PLANUNGSRECHTLICHE AUSWEISUNG

Das zu bewertende Grundstück liegt nach Auskunft der Stadt Linnich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Tetz Nr. 1 (2. Änderung) "Am Sengelskamp"

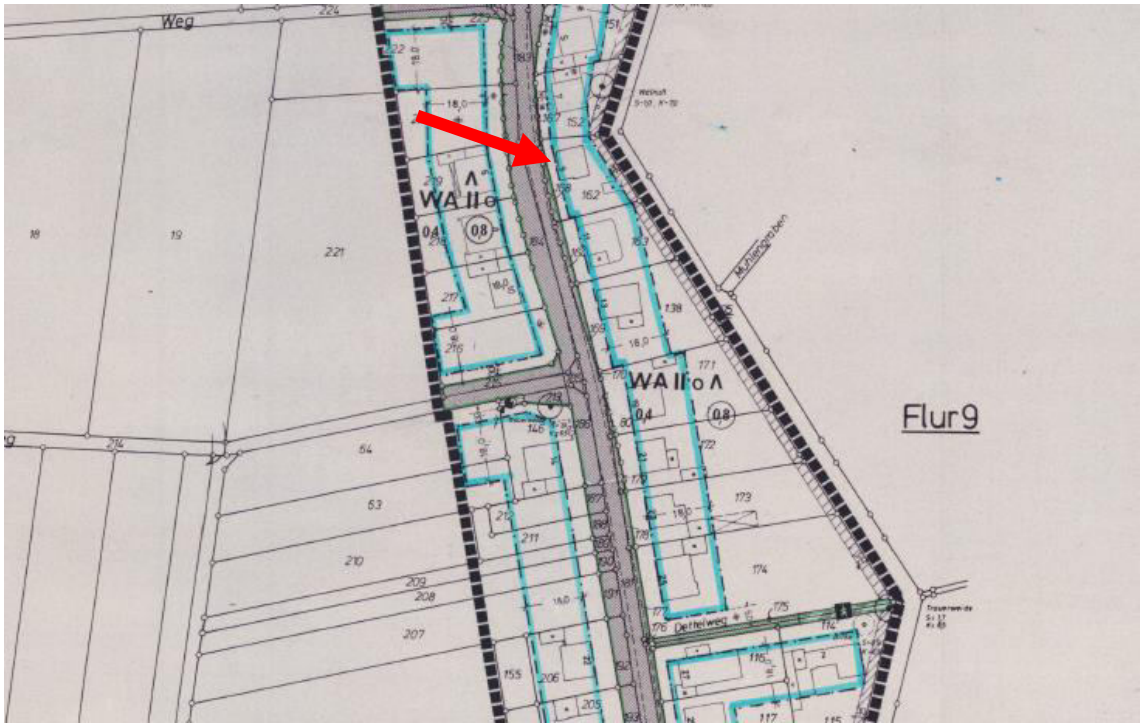
Der Bebauungsplan trifft für das zu bewertende Grundstück die folgenden Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet	**WA**

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	**GRZ = 0,4**
Geschossflächenzahl	**GFZ = 0,8**
Anzahl der (Voll-) Geschosse	**II**
Bauweise	**offen o**



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 **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 abgeleitet wird.

Der **Ertragswert** ergibt sich auf der Grundlage des Ertrages der Aufbauten und Außenanlagen sowie des Wertes des Grund und Bodens.
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.
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 mit Garage und weiteren Nebengebäuden.

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.

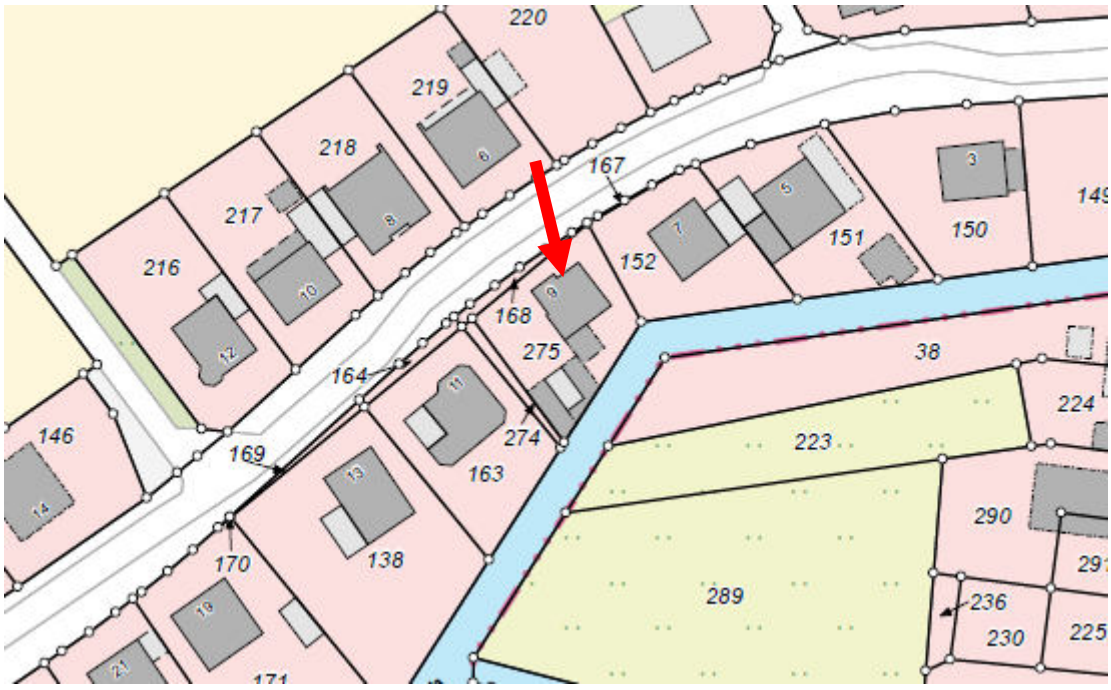
8.0 SACHWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert

Gemarkung Tetz

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch
1	275	Gebäude- und Freifläche Am Sengelskamp 9	**438 qm**

Front	:	rd. 22,5 m
Tiefe	:	rd. 17,0 m / 25,0 m
Grundstückszuschnitt	:	trapezförmig (siehe Flurkarte)
Lage zur Himmelsrichtung	:	der Hausgarten liegt im Süd-Osten des Grundstücks



8.2 Bemerkungen zur Grundstücksbewertung

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

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

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

Anpassung des Bodenrichtwertes aufgrund abweichender Grundstücksmerkmale:

Das zu bewertende Grundstück liegt innerhalb der Tiefenvorgabe des Richtwertgrundstücks, so dass der o.a. Bodenrichtwert unverändert zugrunde gelegt werden kann.

Daraus folgt:

Flur	Flurstück	Bezeichnung (Nutzungsart lt. Grundbuch)	Größe lt. Grundbuch	€/qm	kompatibel zum Sachwertfaktor	tatsächlicher Bodenwert
1	275	Gebäude- und Freifläche, Am Sengelskamp 9	**438 qm**	230,00 €	100.740,00 €	100.740,00 €

Bodenwert (kompatibel zum Sachwertfaktor)	**100.740,00 €**
tatsächlicher Bodenwert des Gesamtgrundstücks	**100.740,00 €**

8.3 Gebäudewerte

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

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

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

Der Bauwertberechnung liegt zugrunde:

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

Gebäude (Bauteil)	BGF in qm	Wert/qm BGF 2010	Wert/qm BGF x Index	Neubauwert	Abschr. in %	Gebäude-zeitwert
1. Wohnhaus	230,0	796,00 € [1]	1.442,40 €	331.750,00 €	53,0 [4]	155.920,00 €
			Fertigstellungsgrad 75 %			116.940,00 €
1.1 Überdeckter Freisitz	19,0	400,00 € [2]	724,80 €	13.770,00 €	53,0 [4]	6.470,00 €
2. - 4. Unterstellen, Garage, Abstellen	61,0	420,00 € [3]	761,00 €	46.420,00 €	65,0 [5]	16.250,00 €
						139.660,00 €

1 In Anlehnung an Gebäudetyp 1.01, Einfamilienhaus freistehend
- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -
(Keller-, Erd- und ausgebautes Dachgeschoss)
Baujahr: um 1960 angenommen
fiktives Baujahr: 1982 (aufgrund der durchgeführten und aktuellen Modernisierungsmaßnahmen, modellkonform nach Abschluss)
Standardstufen: 2 - 3 (gemäß Definition NHK 2010)
Bandbreite ges.: 725,00 - 835,00 €/qm BGF
Ausgangswert: **796,00 €/qm BGF** unter Berücksichtigung der Standardstufen

Anpassungs- und Korrekturfaktoren:

Regionalfaktor: 1,0 gem. Gutachterausschuss
Korrekturfaktoren: ---

Daraus folgt: 796,00 €/qm BGF x 1,0 = **796,00 €/qm BGF**

Übertrag Gebäudewerte 139.660,00 €

Erläuterung der Hochzahlen 2 - 4 siehe folgende Seite

Übertrag Gebäudewerte 139.660,00 €

2 Ausgangswert: **400,00 €/qm BGF**

3 **In Anlehnung an Gebäudetyp 14.1, PKW-Garage**
- lt. ImmoWertV / NHK 2010 -
Standardstufen: 3 - 4 (gemäß Definition NHK 2010)
Bandbreite ges.: 245,00 - 485,00 €/qm BGF
Ausgangswert: **420,00 €/qm BGF i.M.**

4 Fiktives Baualter zum Bewertungszeitpunkt 42 Jahre, wirtschaftliche Restnutzungsdauer demnach 38 Jahre bei 80 Jahren Gesamtnutzungsdauer.
Abschreibung linear = **53,0 %.**

5 Abschreibung wie das Wohnhaus

6 Abschreibung aufgrund von teilweise geringerem Baualter und kürzerer Gesamtnutzungsdauer linear = **65,0 % i.M.**

Zeitwert der besonderen Bauteile gem. DIN 277 (siehe S. 20 des Wertgutachtens)	+	1.500,00 €
	=	141.160,00 €
Baunebenkosten wie Architektenhonorar, Statik, Behörden etc. (ohne separaten Ansatz, sind in den NHK 2010 enthalten)		0,00 €
	=	141.160,00 €
Zeitwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen [1]	+	10.500,00 €
Abzug	-	0,00 €
		151.660,00 €

Wert der baulichen und sonstigen Anlagen = 151.660,00 €

[1] Der Anteil der Außenanlagen liegt je nach Objektart, Grundstücksgröße und Güte der Außenanlagen üblicherweise in einer Bandbreite von rd. 6 - 10 % der Gebäudewerte.
Im vorliegenden Fall wird aufgrund der Grundstücksgröße und der vorhandenen Außenanlagen ein Wertansatz im mittleren Bereich der Bandbreite zugrunde gelegt.

8.4 Vorläufiger Sachwert

Zusammenstellung der Werte			
Bodenwert		€	100.740,00
Wert der baulichen und sonstigen Anlagen		€	151.660,00
		€	252.400,00
vorläufiger Sachwert (nicht marktangepasst)	**rd.**	**€**	**252.000,00**

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 Sachwert-verfahrens 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 Einfamilienwohnhaus wird der Verkehrswert aus dem ermittelten vorläufigen Sachwert abgeleitet.

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

1) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt **(Marktanpassung)**

2) Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** des zu bewertenden Grundstücks **(boG)**

Zu 1) Marktanpassung

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

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

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

Bei der hier vorliegenden Objektart und einem vorläufigen Sachwert von rd. 252.000,00 € beträgt der durchschnittliche Sachwertfaktor rd. 0,90.

Im vorliegenden Fall sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ruhige Wohnlage
- Grundstück mit rel. großer Breite bzw. geringerer Tiefe
- Wohnhaus mit über 60 Jahre alter Bausubstanz
- Einfamilienwohnhaus mit durchschnittlichem Wohnflächenangebot, der direkte Freibereich ist jedoch nur durch das Untergeschoss erreichbar
- Kostenrisiko der Fertigstellung der Modernisierungsmaßnahmen
- Bergbaubedingte Risiken (s. Seite 13 – 16)

Unter Abwägung der vorgenannten Punkte wird ein Sachwertfaktor von 0,85 zugrunde gelegt, der 5 % unter dem durchschnittlichen Sachwertfaktor liegt

Daraus folgt:

vorläufiger Sachwert	**x**	**Sachwertfaktor**	**=**	**marktangepasster Sachwert**
252.000,00 €	x	0,85	=	**214.200,00 €**

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 daher die folgenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu beachten:

a) Vorsorgebetrag für den Anschluss an den Regenwasserkanal (siehe Seite 13 des Wertgutachtens)
- 3.000,00 €

b) Für die hier beschriebenen Mängel / Schäden / durchzuführenden Arbeiten wird ein Abzug (siehe Seite 22 + 23 des Wertgutachtens)
- 15.000,00 €

Übertrag vorläufiger Sachwert	214.200,00 €

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

a) Anschluss Regenwasserkanal (s.o.)	-	3.000,00 €
b) Mängel / Schäden / durchzuführende Arbeiten	-	15.000,00 €
Vorläufiger Verkehrswert	**=**	**196.200,00 €**
		==========

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

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

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

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

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

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

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

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

Daraus folgt:

196.200,00 € x 0,95 = 186.390,00 € **rd. 186.000,00 €**

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

Der Verkehrswert
des Wohnhauses

Am Sengelskamp 9

in 52441 Linnich-Tetz

wird ermittelt zum
Bewertungszeitpunkt 13. Mai 2024
mit

186.000,00 €

Herzogenrath, 28. Juni 2024

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

LITERATURNACHWEIS

1) Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

DIN 276
Kosten von Hochbauten (Juni 1993), zurzeit gültig: Teil 1 (aktualisiert 2008 - 12) und Teil 4

DIN 277
Flächen- und Rauminhalte (Juni 1987), Überarbeitung in 2005

Wohnflächenverordnung WoFlV
Vom 01.01.2004

NHK 2010
Normalherstellungskosten 2010 – Erlass des BMVBW vom 18.10.2012

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

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

2) Fachbücher/ Fachzeitschriften

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

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

GUG Grundstücksmarkt und Grundstückwert
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft
Bodenpolitik und Wertermittlung
Schaper, Kleiber

3) Sonstiges

Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses des Kreises Düren
Stand 01.01.2024