

Kontakt:

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

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

info@dammers-immobilienbewertung.de

www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

UST-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienwohnhaus und Garage
bebaute Grundstück
in 52441 Linnich-Kofferen, Grüner Weg 10

Jülich, den 28.08.2025

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 5/25

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-630



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
253.000,00 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.....	2
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	9
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
5.2	Einfamilienwohnhaus	16
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	16
5.2.2	Gebäudekonstruktion	18
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung ggf. Gebäude und Anbau	19
5.2.5	Raumausstattungen	19
5.3	Garage	20
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	21
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
6.2	Bodenwertermittlung	22
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	22
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	22
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	23
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	24
6.3	Sachwertermittlung	25
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	25
6.3.2	Sachwertberechnung	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	32
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	33
6.5	Zubehör.....	35
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	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

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

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

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

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 12.04.2025, eingegangen am 16.05.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	05.08.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	05.08.2025 in der Zeit von 08:00 bis 09:50 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin, sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber bzw. Grundbuchamt Amtsgericht Jülich),
- ein Auszug aus der Grundakte (Grundbuchamt Amtsgericht Jülich),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Umweltamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Tiefbauangelegenheiten, Verkehrslenkung und Wohnungsbauförderung Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie (Bauordnungsamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich 4 - Bauen und Planung Stadt Linnich),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 3 – Ordnung und Soziales Stadt Linnich),
- eine Auskunft zur Verfügbarkeit einer Bauakte bzw. Einsicht in die Bauakte (Fachbereich 4 - Bauen und Planung Stadt Linnich),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal/ www.bauleitplanung.nrw/ karte, ggf. ergänzend Fachbereich 4 - Bauen und Planung Stadt Linnich),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG),
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.dieversicherer.de),
- eine Übersichts- und eine Regionalkarte (www.geoport.de),
- eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der Mietspiegel für das Stadtgebiet Jülich,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem einseitig angebauten, eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage bebautes Grundstück. Es liegt an einer Wohnstraße im Ortsteil Kofferen des Stadtgebietes von Linnich. Die Grundstücksfläche beträgt 410 m² bei einer Tiefe von 30 m.

Die baulichen Anlagen wurden 1969 in massiver Bauweise errichtet. Das Einfamilienwohnhaus verfügt über sechs Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Bad, Terrasse und Balkon mit einer Wohnfläche von rund 189 m².

Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als einfach bis mittel zu klassifizieren. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht dem Standard des Baujahrs, die Dachschrägen wurden teilweise nachträglich mit einer künstlichen Mineralfaser wärmegeklämt.

In 2011 wurden das Badezimmer, das Gäste-WC, die Heizungsanlage, die Dachflächenfenster sowie Teile des Innenausbaus modernisiert. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend. Es besteht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Die Garage bietet Abstellflächen, befindet sich allerdings in einem schlechten bau- und unterhaltungstechnischen Zustand. Die Zufahrt zur Garage ist an der schmalsten Stelle lediglich rund 2,00 m breit, was eine Nutzung als KFZ-Stellplatz stark einschränkt.

Ein Teil des Einfamilienwohnhauses ist auf das ostwärtige Nachbargrundstück überbaut. Dem hinterliegenden Nachbargrundstück (Wiese) ist ein Notwegerecht zu gewähren.

Objektadresse:

52441 Linnich-Kofferen, Grüner Weg 10

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Glimbach, Blatt 296, lfd. Nr. 15

Katasterangaben:

Gemarkung Glimbach, Flur 4, Flurstück 231
(410 m² Grundstücksfläche)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer/Bewohner:

anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Linnich
Kaufkraftindex:	95,9 (2024, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,8 % (Mai 2025) zum Vergleich NRW: 8,0 % Deutschland: 6,3 %

Der Kreis Düren liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln und zwischen den Großstädten Aachen und Köln. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch fünf Städte und zehn Gemeinden geprägt. Die beiden größten Städte sind Düren (rund 94.568 Einwohner, Stand 31.12.2024) und Jülich (rund 35.087 Einwohner, Stand 31.12.2024). 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 Stadt Linnich liegt im ländlichen Umfeld, am nördlichen Rand des Kreises Düren und verfügt über 13.653 Einwohnern (Stand: 31.12.2024). Sie besitzt insgesamt eine mittelmäßige bis gute Infrastruktur. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt- und Förderschule sowie ärztliche Facharztpraxen einschließlich eines Krankenhauses. Die Innenstadt von Linnich wird aktuell umfangreich saniert, Teile des Altgebäudebestandes wurden oder werden in naher Zukunft abgebrochen und durch neue ersetzt. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über Autobahnanschlüsse auf die A 44 und A 46 in ca. 10 bis 14 km Entfernung. Linnich stellt die nördliche Endstation der Rurtalbahnstrecke nach Düren über Jülich dar. Wirtschaftlich ist Linnich geprägt durch den weltweit größten Kartonage- und Füllmaschinenhersteller SIG Combibloc. (Rad-)Wanderer finden ein ausgeprägtes Wegenetz entlang des Auenbereiches der Rur. Die Stadt Linnich gewinnt zukünftig insgesamt deutlich an Attraktivität.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im östlich der Stadt Linnich gelegen Ortsteil Kofferen. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Linnich.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 90 m entfernt. Die Anbindung auf der Schiene erfolgt über den Bahnhof Baal in 7,6 km Entfernung. Hier besteht Anschluss an die Regionalbahn auf der Linie Aachen-Mönchengladbach-Düsseldorf. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 6,4 km entfernten Autobahnzubringer Jülich Ost. Die nächste Bundesstraße (B57) ist ca. 3,4 m entfernt.

Die Straße Grüner Weg, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Wohnstraße mit Asphaltdecke dar. Die Straße ist so schmal, dass der Anliegerverkehr nicht gleichzeitig in beide Richtungen fließen kann. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum und Gehwege sind keine vorhanden. Das Umgebungsbild ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung mit angelegten Vorgärten geprägt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht PKW-Verkehr seitens der Anwohner der Straße,

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2025 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

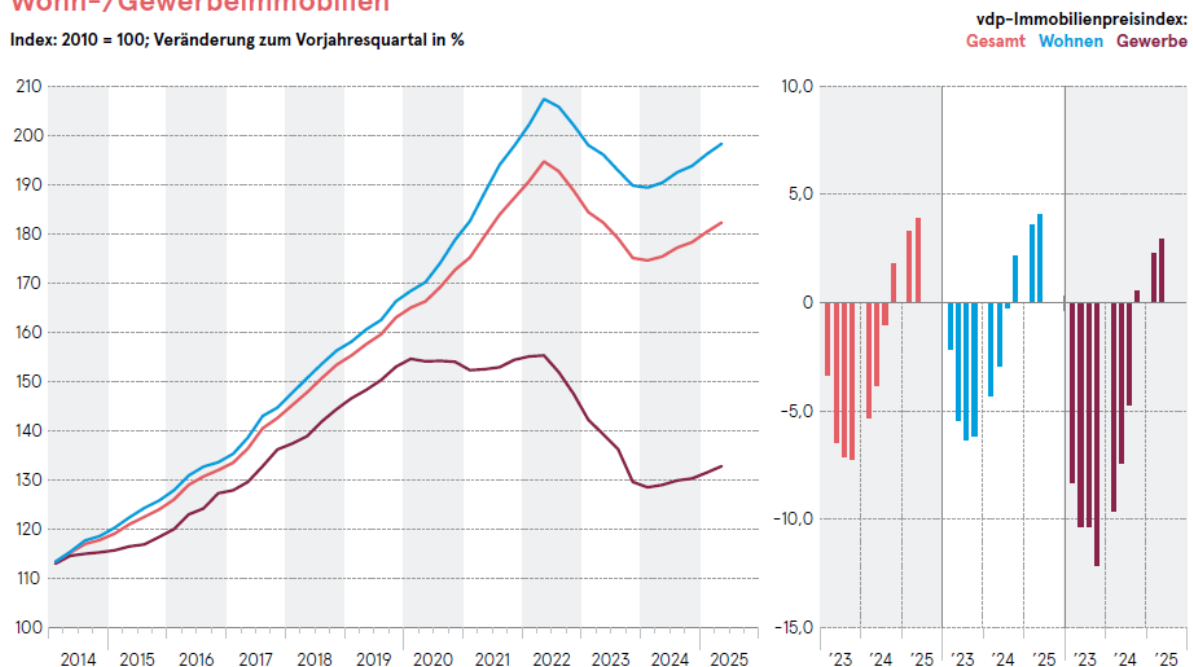
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahr 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.025 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. +16,4 % gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 555,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 25,7 % gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2024 wurden insgesamt 662 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 654 Kauffällen ungefähr gleichgeblieben. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 187 Kauffällen 6,5 % unter Vorjahresniveau (200 Kauffälle). Der Umsatz blieb auf Vorjahresniveau. Die Anzahl der verkauften land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 1,9 % auf 270 Kauffälle. Der Umsatz fiel um 6,8 Millionen Euro auf 28,0 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2024 wurden insgesamt 1.064 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 26,4 % mehr als im Vorjahr. 779 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Umsatz von 259,7 Millionen Euro verkauft. Das entspricht einem Zuwachs von 12,4 % in Bezug auf die Kaufvertragsanzahl, der Umsatz stieg sogar um 31,1 % an. 65 Mehrfamilienhäuser wurden 2024 veräußert, was einem Rückgang von 8,5 % entspricht. Der Umsatz stieg allerdings leicht um 1,6 % auf 31,4 Millionen Euro.
- Wohnungs-/Teileigentum
Im Jahr 2024 wechselten 294 Objekte den Eigentümer, was einem Zuwachs von 21,5 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Der Umsatz liegt mit 57,4 Millionen Euro um 29,6 % oberhalb dem des Vorjahres.
- Erbbaurechte und -grundstücke
Im Berichtsjahr wurden keine Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen.

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q2.2025

Im 2. Quartal 2025 festigte sich die Erholung am deutschen Immobilienmarkt weiter: der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 3,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und erreichte 182,4 Punkte. Gegenüber dem direkten Vorquartal erhöhte sich der Index um 1,0 % - diese auf Quartalssicht 5. Zunahme in Folge signalisiert eine zunehmende Marktberuhigung. Die Preise von Wohnimmobilien in Deutschland nahmen im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 im Durchschnitt um 4,1 % zu. Gegenüber dem Auftaktquartal 2025 betrug das Plus 1,1 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser mit + 5,6 % zum Vorjahreszeitraum erneut dynamischer entwickelten als die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum (+ 2,6 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 3,5 % im Jahresvergleich, die Renditen von Mehrfamilienhäusern gingen, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, um 1,9 % zurück. Auch die Preise für Gewerbeimmobilien entwickelten sich im zweiten Quartal 2025 positiv - mit Anstiegen von 2,9 % auf Jahres- und 10 % auf Quartalssicht. Eine weitere Stabilisierung zeigte sich insbesondere bei Büroimmobilien, deren Kapitalwerte um 3,3 % zum Vorjahresquartal zulegten - und damit etwas stärker als der Handelsimmobilien (2,0 %). Während die Neuvertragsmieten im Jahresvergleich bei Büros um 3,5 % und bei Einzelhandels Immobilien um 2,1 % anzogen, präsentierten sich die Renditen in Form der Liegenschaftszinsen bei beiden Assetklassen nahezu stabil.

Wohn-/Gewerbeimmobilien

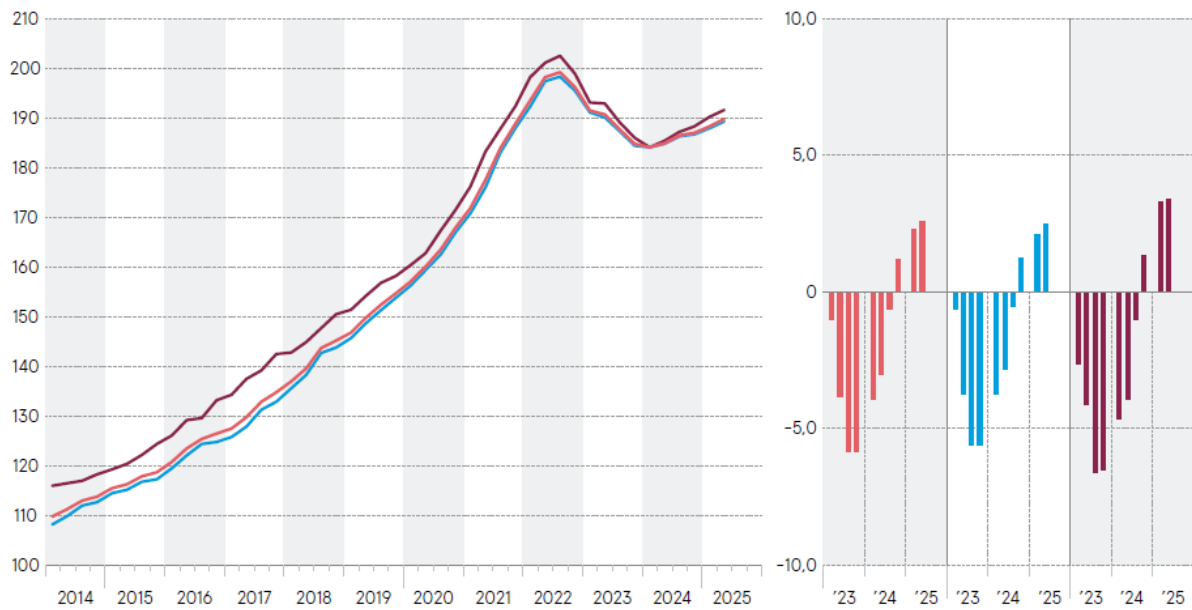
Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

Selbst genutztes Wohneigentum Ein- und Zweifamilienhäuser Eigentumswohnungen vdp-Preisindex:



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	annähernd rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 16 m mittlere Tiefe: ca. 30 m Grundstücksgröße: 410 m ²
Topografie:	eben
Grenzverhältnisse, Überbauten:	<p>zweiseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen, auch Grenzbebauung von den Nachbargrundstücken</p> <p>Ein rund 5,4 m² großer Teil des Einfamilienwohnhauses ist auf das ostwärtige Nachbarflurstück mit Nummer 256 überbaut. Der Überbau wurde durch die Begründung einer Vereinigungsbaulast bauordnungsrechtlich legitimiert. Dieses überbaute Flurstück steht im selben Eigentum wie das Bewertungsgrundstück, ist aber nicht Teil des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens.</p> <p>Gesetzliche Grundlage zur Regelung von Überbauten sind die §§ 912 und 913 BGB. Hierin ist geregelt, dass der Nachbar den Überbau bei fehlendem Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu dulden hat, er hierfür aber durch eine Geldrente zu entschädigen ist. Eine entsprechende Eintragung im Grundbuch zur Zahlung einer solchen Rente ist aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse (s.o.) nicht existent. Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Überbaurente ist der Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaus. Der Werteeinfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes ergibt sich aus Zahlung einer Überbaurente sowie einer Bodenwertsteigerung wegen eigentumsfremder Nutzung des überbauten Grundstücksteils. Der absolute Werteeinfluss ergibt sich aus der Differenz der über die Laufzeit (hier: geschätzte Restnutzungsdauer des Einfamilienwohnhauses) kapitalisierten Rentenzahlungen bzw. Bodennutzung inkl. zukünftiger potenzieller Bodenwertsteigerungen. Da für die Bestimmung der statischen Überbaurente der Bodenwert zum Zeitpunkt des Überbaus heranzuziehen ist, die Bodenwertminderung aber mit dem aktuellen Bodenwert erfolgt, ergibt sich eine Wertsteigerung (Bodenwertsteigerung > Überbaurente). Der Werteeinfluss wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt.</p>
Erschließungssituation:	<p>direkter Zugang zur Straße Grüner Weg</p> <p>zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwassernetz</p> <p>Strom-, Gas- und Telekommunikationsanschluss vorhanden</p>

Baugrund, Grundwasser,
 Hochwasser, Erdbeben,
 Bergschadensgefährdung:

augenscheinlich keine Grundwasserschäden

Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es besteht Stand Datenabfrage 02.06.2024.

Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine erhöhte Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:

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 „*der oben angegebene Auskunftsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 107“ sowie über einem inzwischen erloschenen Bergwerksfeld.*

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Union 107“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Bergschäden, RWE Platz 2 in 45141 Essen.

[..]Unabhängig von den privatrechtlichen Belangen teile ich Ihnen mit, dass in den hier vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich kein Bergbau dokumentiert ist.

Allerdings liegt der Auskunftsbereich im Einfluss der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau.

Nach Beendigung der bergbaulichen

Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasser-

wiederanstieg 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.

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch die Eigentümerin genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/ bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Kofferen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als Wohnbaufläche dar.</p>
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal) liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis folgende betreffende Eintragung(en) zu Gunsten des Bewertungsgrundstückes:</p> <p><i>„Das oben genannte Flurstück bildet hinsichtlich baulicher Anlagen sowie anderer Anlagen und Einrichtungen mit dem angrenzenden, im Grundbuch von Glimbach, Bl-Nr. 1071, eingetragenen Flurstück Nr. 256 der Flur 4 in der Gemarkung Glimbach ein einziges Grundstück (Vereinigungsbaulast). Die Vereinigungsbaulast wird für die mit Aktenzeichen Nr. 00896-15-14 genehmigte Grundstücksteilung übernommen. Eingetragen am 12. Juli 2016.“</i></p>

Bewertung der Eintragung:

Die vorliegende Vereinigungsbaulast wurde im Zuge der Grundstücksteilung und Veräußerung des Grundstücksteil, der aktuell das westliche Nachbarflurstück mit Nummer 257 darstellt, eingetragen. Hierdurch wurde bauordnungsrechtlich der vorhandene Überbau eines 5,4 m² großen Teils des auf dem Bewertungsgrundstück vorhandenen Einfamilienwohnhauses auf das herausparzellierte Flurstück mit Nummer 256 legitimiert. Die Begründung von Vereinigungsbaulasten soll die Errichtung von Bauwerken auf mehreren Grundstücken ermöglichen und gleichzeitig sicherstellen, dass während der Dauer des Gebäudebestands die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Beide von der Vereinigungsbaulast betroffenen Flurstücke stehen aktuell im selben Eigentum. Das Flurstück 256 ist allerdings nicht Teil des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens. Der Werteeinfluss des so entstehenden Überbaus auf ein nicht im Eigentum stehendes Grundstück wird durch den Werteeinfluss „Überbau“ (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 3 „Grenzverhältnisse, Überbauten“) in ausreichendem Maße berücksichtigt. Ein zusätzlicher Werteeinfluss der vorliegenden Baulast ergibt sich nicht.

Denkmalschutz:

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bzw. entsprechend der diesseits öffentlich einsehbaren Denkmalliste ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:

Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Stadtverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Rohbaubescheinigung zu den Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Kleinkläranlage“ aus 1967.

Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.

Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.02.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.

Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<p>Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.</p> <p>Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p> <p>Das Bewertungsgrundstück wird aktuell im Zusammenhang mit dem südlich angrenzenden Wiesengrundstück (Flurstücknummer 143/92) genutzt. Dieses steht im selben Eigentum, ist aber nicht Teil der vorliegenden Zwangsversteigerung. Mit dem Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren wird die bisherige zusammenhängende Nutzung (Wohnhaus mit Garten - hier Wiese) getrennt. Das hinterliegende Grundstück mit Flurstücknummer 143/92 verfügt dann nicht mehr über die notwendige Verbindung zu einem öffentlichen Weg. In diesem Fall greift das Notwegerecht entsprechend des § 917 BGB. Der Notwegeanspruch unterliegt nicht der Verjährung (§ 924 BGB). Der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, hat den Notweg zu dulden. Das Notwegerecht wird als eine gesetzlich begründete Last, die auch von den Rechtsnachfolgern des belasteten Grundstücks übernommen werden muss, weder bei dem betroffenen Grundstück noch bei dem berechtigten Grundstück ins Grundbuch eingetragen. Die Nachbarn, über deren Grundstück ein Notweg führt, sind grundsätzlich durch eine Geldrente zu entschädigen, für die ausschließlich der Eigentümer des nicht angeschlossenen Grundstücks haftet. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Im vorliegenden Fall hat der Eigentümer des Bewertungsgrundstücks einen Notweg über sein Grundstück zum hinterliegenden Wiesengrundstück zu dulden, wird dafür aber mit einer Geldrente entschädigt. Bisher erfolgte die Zuwegung über die seitliche Zufahrt zur Garage und die Terrasse des Bewertungsgrundstücks. Diese Zuwegung würde nach Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren und einer zu unterstellenden fremden/ getrennten Nutzung eine unverhältnismäßige Beeinträchtigung der Privatsphäre der Nutzer des Bewertungsgrundstücks führen.</p>

Eine solche Einschränkung ergäbe sich nicht bei Führung des Notweges über den Grundstücksteil des Bewertungsgrundstücks, der mit der Garage bebaut ist. Die Garage ist aufgrund der schmalen Zufahrt (ca. 2,00 m an der engsten Stelle) nur eingeschränkt zum Unterstellen von PKW geeignet. Der Bau- und Unterhaltungszustand der Garage ist schlecht und die zu unterstellende Restnutzungsdauer gering. In der vorliegenden Wertermittlung wird daher ein Abbruch der Garage und die Gewährleistung eines Notweges zum hinterliegenden Wiesengrundstück mit Flurstücknummer 143/92 entlang der westlichen Grundstücksgrenze unterstellt. Die Abbruchkosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in den Wertermittlungsverfahren berücksichtigt. Die Nutzungseinschränkung wird durch die Notwegerente, die an der Wertminderung zu orientieren ist, entschädigt. Steigende Bodenwerte werden durch die Berechnungsweise „statische Verrentung“ bei der Ermittlung der Notwegerente berücksichtigt.

Altlasten:

Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Einfamilienwohnhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:

ein Vollgeschoss
voll unterkellert
ausgebautes Dachgeschoss
406 m² Bruttogrundfläche (BGF)
Baujahr 1969
sechs Zimmer, Küche, Diele, Abstellraum, Gäste-WC,
Bad, Balkon und Terrasse (189 m² Wohnfläche)

Umnutzungen/ Modernisierungen:

in 2011

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Dachflächenfenster
- teilweise Erneuerung der Rollladenpanzer
- Erneuerung des Gäste-WC
- Erneuerung des Badezimmers
- teilweise Erneuerung des Innenausbaus

Energieausweis:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor nicht.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach bis mittel zu bezeichnen (zentrale Gas-Brennwertheizungsanlage aus 2011, Fenster mit Ausnahme der Dachflächenfenster aus dem Baujahr, nicht wärmedämmte Fassade, teilweise wärmedämmte Dachschrägen/ oberste Geschossdecke).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet schwollenfreie Türöffnungen < 0,90 m ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung mit entsprechendem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: <ul style="list-style-type: none">– Risse, Ausbrüche und Fehlstellen am Terrassenbelag– Undichtigkeiten/ Auffeuchtungen von Holzbauteilen an der Terrassenüberdachung– teilweise Fehlstellen an der Fassadenbekleidung der westlichen Vorsatzschale (Kunstschiefer)– Leckagen an den Dachrinnen– Auffeuchtungen mit Beschichtungsablösungen und kristallisierten Salzen auf der Wandoberfläche an erdberührten Kelleraußenwänden

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Kellerwände aus Schlackensteinen aufgehende Geschosse in Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade zweischalig mit Klinkersteinverblender oder Kunstschieferplatten
Geschossdecken:	Stahlbetondecken, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke
Treppen:	Keller- und Geschosstreppe in Stahlbeton mit Natursteinbelag Einschubtreppe auf den Speicher
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein Dachschrägen über Wohnräumen und oberste Geschossdecke nur teilweise im Sparrenzwischenraumwärmegedämmt Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> – Hausanschlüsse – Kelleraußentreppe – Balkon – Terrasse – Terrassenüberdachung – Eingangstreppe – Festbrennstoffofen

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit einer bis mehreren Steckdosen und ein bis zwei Lichtschalter je Raum in einfacher bis mittlerer Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen (Ausstattung nicht zeitgemäß)
Heizungsinstallation:	zentrale Brennwertheizung (Baujahr 2011) Brennstoff: Gas Flachheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	Gäste-WC EG: WC und Waschbecken Badezimmer DG: WC, zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne Ausstattung in mittlerem Standard

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung ggf. Gebäude und Anbau

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage des während des Ortstermins gefertigten Aufmaßes in Verbindung mit den Plänen aus der beschafften Bauakte erstellt. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese sieht entsprechend § 4 (2) vor, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte und entsprechend § 4 (4) die Grundflächen von Balkonen und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen sind. Heizungs-, Bodenräume und Garagen gehören entsprechend § 2 (3) nicht zur Wohnfläche. Beim Bewertungsobjekt sind eine zum Teil überdachte Terrasse sowie ein Balkon im Dachgeschoss vorhanden. Der überdachte Teil wird vorliegend aufgrund der Ausrichtung, der Größe, dem Schutz vor Einblicken und der Ausstattung mit ein Halb (Faktor $0,50 = \frac{1}{2}$) und die übrigen Flächen der Terrasse sowie der Balkon mit einem Viertel (Faktor $0,25 = \frac{1}{4}$) angerechnet.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Diele	15,10 m ²	
Gäste WC	1,41 m ²	
Abstellraum	3,02 m ²	
Küche	29,79 m ²	
Wohnzimmer	33,42 m ²	
Arbeitszimmer	15,18 m ²	
überdachte Terrasse	21,71 m ²	(Anrechnung zu $\frac{1}{2}$ mit 10,85 m ²)
Terrasse	3,50 m ²	(Anrechnung zu $\frac{1}{4}$ mit 0,88 m ²)
<u>Dachgeschoss</u>		
Flur	9,70 m ²	
Kinderzimmer	9,35 m ²	
Kinderzimmer	17,10 m ²	
Elternzimmer	13,60 m ²	
Gästezimmer	17,93 m ²	
Spint	1,71 m ²	
Bad	7,43 m ²	
Balkon	11,58 m ²	(Anrechnung zu $\frac{1}{4}$ mit 2,89 m ²)
gesamt	189,36 m ²	
rund	189,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Fliesen, PVC, Laminat, Natursteinplatten, Teppich
Wandbeläge:	Tapeten oder Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit Fliesensockel, darüber strukturierter Putz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung und Tapete mit Anstrich, Nut-/ Federbrettverkleidung
Türen und Türzargen:	Kelleraußentüre aus Holz mit Lichtausschnitten aus einer Einscheibenverglasung Hauseingangstüre aus Holz mit Lichtausschnitten und Oberlicht aus einer Zweisheibenisolierverglasung Fenstertüre auf die Terrasse Innentüren als Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen

Fenster: aus Holz mit Zweischeibenisolierverglasungen, auch bodentiefe Verglasungen, Dachflächenwohnraumfenster
 Rollläden aus Kunststoff teilweise vorhanden
 Fensterbänke innen aus Naturstein und außen aus einem Kunststein mit Anstrich

5.3 Garage

Kenndaten: ein Vollgeschoss
 nicht unterkellert
 26 m² BGF
 Baujahr um 1969
 20 m² Nutzfläche

Umnutzungen/ Modernisierungen: keine

Wände: HBL- bzw. Bimssteinmauerwerk
 Fassade einschalig mit Putz und Anstrich

Dach: Flachdach als Holzkonstruktion mit einer Wellfaserzementplatteneindeckung
 Hinweis: Die verbauten Wellfaserzementplatten können asbestbelastet sein. Die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen konnten keine Angaben dazu machen. Eine labortechnische Untersuchung wurde im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht durchgeführt. In der Zeit der Errichtung der Garage wurden asbesthaltige Baustoffe verbaut.

Türen/Tore/Fenster: Metallschwinger (mechanisch betrieben), Glasbausteine

Bodenbelag: Estrich

werthaltige einzelne Bauteile: keine

Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel: Der Bau- und Unterhaltungszustand ist schlecht. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist als gering einzustufen. Bei zusätzlicher Berücksichtigung des zu gewährleistenden Notweges zum hinterliegenden Wiesengrundstück mit Flurstücknummer 143/92 (vgl. Erläuterungen im Abschnitt 4 „nicht eingetragene Rechte und Lasten“) wird in dieser Wertermittlung ein Abbruch der Garage unterstellt.

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Vorgarten ist zum Teil gepflastert oder bekiest und als Stellplatz nutzbar. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist mit einer überdachten Terrasse und als Rasenfläche angelegt. Zur Garagenzufahrt besteht eine Fenstertüre. Zum nördlichen Nachbargrundstück besteht eine ca. 1,20 m hohe Hecke. Die Außenanlage befindet sich in einem durchschnittlich gepflegten 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 Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut, welches aktuell tatsächlich eigengenutzt wird. Aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

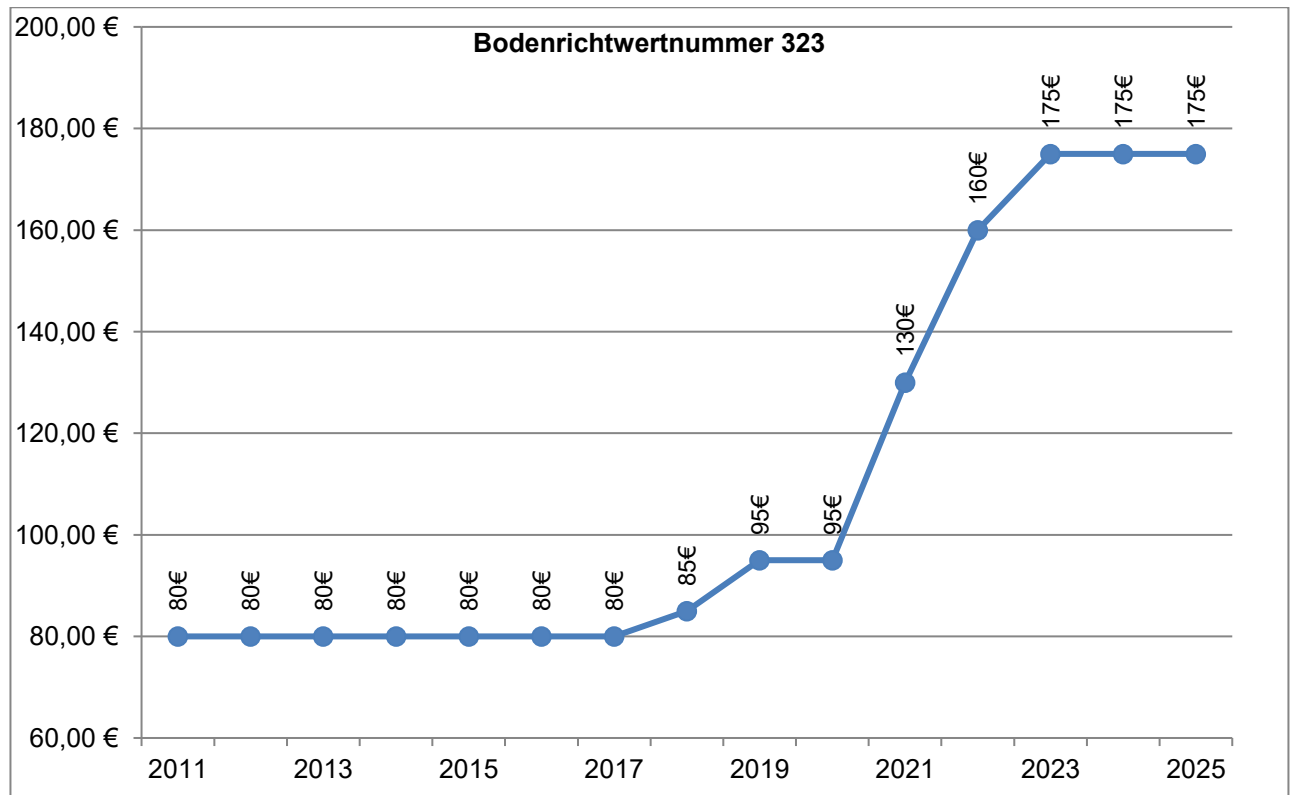
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 175,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Linnich
Ortsteil	Kofferen
Bodenrichtwertnummer	323
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	gemischte Baufläche
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 in der Vergangenheit wie folgt entwickelt:



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	30 m
Grundstücksfläche	410 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsobjektes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwert bewertet. Die in den letzten Jahren erfolgte positive Bodenwertentwicklung stagniert. Eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes (lineare Extrapolation) erfolgt vorliegend nicht.

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks 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: 175,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	05.08.2025	× 1,00
Art der Nutzung	M	W	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 175,00 EUR/m²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 175,00 EUR/m²
II. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 175,00 EUR/m²
Fläche			× 410 m²
b/a-freier Bodenwert			= 71.750,00 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	406,00 m ²	26,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.05.2025 (2010 = 100)	188,60	188,60
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	777,00 EUR/m ² BGF 1.465,42 EUR/m ² BGF	485,00 EUR/m ² BGF 914,71 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	594.960,52 EUR	23.782,46 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre	0 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	36,25 %	100,00 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	22.773,45 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	238.446,64 EUR	0,00 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		238.446,64 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5 %)	+	11.922,33 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	250.368,97 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	71.750,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	322.118,97 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,92
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	296.349,45 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	-	32.100,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	10.752,15 EUR
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+	1.778,32 EUR
- Abbruchkosten Garage	-	2.600,00 EUR
- Werteinfluss Überbau	+	476,20 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	253.151,82 EUR
	rd.	253.000,00 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 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

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

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

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit in geringem Maße modernisiert bzw. werden in der vorliegenden Wertermittlung Modernisierungsmaßnahmen unterstellt (Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen). Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu einer modifizierten RND. Es ergeben sich die folgenden Kenndaten:

	Einfamilienwohnhaus	Garage
tatsächliches Baujahr	1969	
Alter am Wertermittlungsstichtag	56 Jahre	
GND	80 Jahre	60 Jahre
RND	29 Jahre	0 Jahre

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)	
	Einfamilienwohnhaus	Garage
Hausanschlüsse	4.102,05 EUR	0,00 EUR
Kelleraußentreppe	4.102,05 EUR	0,00 EUR
Balkon	6.836,75 EUR	0,00 EUR
Terrasse mit Überdachung	8.143,57 EUR	0,00 EUR
Eingangstreppe	1.367,35 EUR	0,00 EUR
Summe	24.551,77 EUR	0,00 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	22.773,45 EUR	0,00 EUR
Berücksichtigung als boG	1.778,32 EUR	0,00 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt. Der zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg berücksichtigt in seinem Modell, das für die Ableitung von Sachwertfaktoren herangezogen wurde, einen pauschalen Wertansatz (hier: 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen) in Bezug auf die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde dieser Ansatz auch in die vorliegende Sachwertermittlung eingeführt. Die Differenz zum Zeitwert der tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
gepflasterte/ plattierte Flächen	1.000,20 EUR
geschotterte/bekieste Flächen	169,98 EUR
Summe	1.170,18 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.

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten zwischen 300.000,-- bis 350.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,50 bis 1,15. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2024. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswerteergebnis zu Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses sind dem Sachverständigen wegen seiner Eigenschaft als Mitglied dieses Ausschusses bekannt. Aufgrund aktueller Marktbeobachtungen, sachverständiger Auswertungen und einer entsprechenden sachverständigen Einschätzung erfolgt der Einordnung in die Spanne (s.o.) unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie des aktuell gegebenen fallenden Immobilienmarktniveaus. Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 0,92 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Darüber hinaus wird 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 Abbruchkosten der Garage sowie der Werteeinfluss des Überbaus in Ansatz gebracht.

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Instandsetzung Auffeuchtung Kelleraußenwände	- 23.000,00 EUR
Instandsetzung Dachrinnen	- 3.100,00 EUR
Instandsetzung Fassadenbekleidung	- 4.000,00 EUR
Instandsetzung Terrasse und Terrassenüberdachung	- 2.000,00 EUR
Summe	- 32.100,00 EUR

b) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen:	1.170,18 EUR
pauschaler Ansatz:	11.922,33 EUR
Differenz:	- 10.752,15 EUR

c) werthaltige einzelne Bauteile

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

d) Abbruchkosten Garage

Aufgrund des schlechten Bauzustandes, der eingeschränkten Nutzbarkeit und des Erfordernisses der Gewährung eines Notwegerechts für das hinterliegende Wiesengrundstück mit Flurstücknummer 143/92 wird in der vorliegenden Wertermittlung der Abbruch der Garage unterstellt. Die Abbruchkosten werden mit 2.600,-- EUR (100,-- EUR/ m² BGF) angesetzt.

e) Überbau

Wie im Abschnitt 3 „Grenzverhältnisse, Überbauten“ erläutert ist ein Teil des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Einfamilienwohnhauses auf das ostwärtige Nachbargrundstück mit Flurstücknummer 256 überbaut. Der Werteinfluss ergibt sich aus der Differenz der Barwerte von Nutzungsgewinn der nicht im Eigentum stehenden überbauten Grundstücksfläche und der zu zahlenden Überbaurente. Die Laufzeit entspricht der RND des Einfamilienwohnhauses, der Kapitalisierungszinssatz dem angemessenen Erbbauzins bzw. dem Dynamikzinssatz aus Erbbauzins und Bodenwertdynamik. Der Werteinfluss beläuft sich auf 476,20 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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Einfamilienwohnhaus	Wohnen	189,00	6,00	1.134,00	13.608,00
Freifläche	KFZ-Stellplätze	3,00	10,00	30,00	360,00

Die baulichen Anlagen werden durch die Eigentümerin genutzt. Eine tatsächliche Miete existiert nicht. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag		13.968,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (24,93 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	3.482,22 EUR
jährlicher Reinertrag	=	10.485,78 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.148,00 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	9.337,78 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,60 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 29 Jahre Restnutzungsdauer	×	23,058
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	215.310,53 EUR
Bodenwert	+	71.750,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	287.060,53 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	287.060,53 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	32.100,00 EUR
- Abbruchkosten Garage	–	2.600,00 EUR
- Werteinfluss Überbau	+	476,20 EUR
Ertragswert	=	252.836,73 EUR
	rd.	253.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Der Mietspiegel 2025 der Stadt Jülich, der mit einem 10 %igen Abschlag auch in der Stadt Linnich gilt, gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1961 bis 1975 und bei einer Wohnfläche um 100 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete von 4,50 bis 6,10 EUR/m² an.

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Einfamilienwohnhäuser im Stadtgebiet von Linnich in Höhe von 8,00 EUR/m² bei einer Spanne von 5,00 bis 11,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung > 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 2,25 von 5) eingestuft.

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

Wohnungen: 6,00 EUR/ m² Wohnfläche
sonstige KFZ-Stellplätze: 10,00 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). Folgende Kosten wurden angesetzt:

Verwaltungskosten:	359,00 EUR/ Wohnung	
	46,00 EUR/ Stellplatz	(3,56 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	14,00 EUR/ m ² Wohnfläche	
	20,00 EUR/ Stellplatz	(19,37 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		24,93 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienwohnhäuser (separate Ausweisung der Teilmärkte freistehende Einfamilienwohnhäuser sowie Reihen-/ Doppelhäuser erst seit 2021):

Liegenschaftszinssatz 2025	Rohrertragsfaktor 2025	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m²	EUR/m²	EUR/m²	%	Jahre	Jahre
1,4	k.A.	87	136	2.680	6,40	24,0	48	80
± 1,0			± 33	± 757	± 1,00	± 5,0	± 15	

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

Für Reihen-/ Doppelhäuser werden folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

Liegenschaftszinssatz 2025	Rohrertragsfaktor 2025	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m²	EUR/m²	EUR/m²	%	Jahre	Jahre
1,5	k.A.	54	125	2.437	6,80	24,0	51	80
± 1,0			± 22	± 577	± 2,00	± 5,0	± 16	

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

Aufgrund der Lagequalität für die gegebene Nutzung, der RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,60 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

Es sind folgende Zubehörstücke vorhanden, deren Zeitwert unter Würdigung aller Verhältnisse frei geschätzt wurde:

Zubehör (nicht im Verkehrswert enthalten)	Zeitwert
Kaminofen	975,00 EUR

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 52441 Linnich-Kofferen, Grüner Weg 10

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Glimbach	296	15	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Glimbach	4	231	410 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

253.000,00 EUR

in Worten: zweihundertdreißigtausend 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 28.08.2025




Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Beschaffungsgarantie, 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 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240)

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

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 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 S. 225)

BauO NRW:

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

BBodSchG

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

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 212)

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280)

LPIG:

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)

ImmoWertA:

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

ImmoWertV:

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

KAGB:

Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) vom 4. Juli 2013 (BGBl. S. 1981), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 20 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen (Kreditwesengesetz – KWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. September 1998 (BGB1. I S. 2776), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz (PfandBG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGB1. I S. 1373), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WEG

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG) vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34), zuletzt geändert durch Artikel 34 Absatz 15 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411)

WoFG:

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

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) –
in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606)

DIN 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2024 Neubau, statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart, 2024
- [8] Grundstücksmarktbericht 2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren