

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
Sachverständiger für Immobilienbewertung GIS (Sprengnetter Akademie) und Sachverständiger für Schäden an Gebäuden und Gebäudeinstandsetzung PersZert (TÜV)

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
Einfamilienwohnhaus und Garage
bebaute Grundstück
in 52445 Titz-Hasselweiler,
Von-Leerodt-Straße 8

Jülich, den 28.09.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 6/23

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-580



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 29.08.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
310.000,00 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 zum Bewertungsobjekt.....	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	5
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	8
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
5.2	Einfamilienwohnhaus	12
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	12
5.2.2	Gebäudekonstruktion	13
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	14
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude	14
5.2.5	Raumausstattungen	14
5.3	Garage	15
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	15
6	Ermittlung des Verkehrswerts	16
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	16
6.2	Bodenwertermittlung	17
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	17
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	17
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	18
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	18
6.3	Sachwertermittlung	19
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021	19
6.3.2	Sachwertberechnung	20
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	21
6.4	Ertragswertermittlung	25
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	25
6.4.2	Ertragswertberechnung	26
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
6.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	29
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	30
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	31
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	31
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	33

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 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 Bewertungsobjekt 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 Amtsgerichts Jülich vom 05.07.2023, eingegangen am 11.07.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	29.08.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	29.08.2023 in der Zeit von 08:30 Uhr bis 09:00 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Besonderheiten im Ortstermin:	Eine Innenbesichtigung der Immobilie hat nicht stattgefunden. Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen erfasst werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

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

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem freistehenden, eingeschossigen, vollunterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage bebautes Grundstück. Es liegt an der Ortsdurchgangsstraße im Ortsteil Hasselsweiler des Gemeindegebietes von Titz. Die Grundstücksfläche beträgt 542 m² bei einer Tiefe von 27 m (Eckgrundstück).

Das Wohnhaus mit Garage wurde in 1980 auf dem massiven Keller in Holzrahmenbauweise errichtet. Entsprechend der in der Bauakte enthaltenen Pläne und Berechnungen verfügt das Wohnhaus über vier Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Bad, Terrasse und zwei Balkone mit einer Wohnfläche von rund 153 m².

Über die Ausstattung kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und den nicht vorhandenen Einblickmöglichkeiten in die Innenräume von außen keine Aussage getroffen werden. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich durchschnittlich.

An den von außen erkennbaren Bauteilen bestehen Bauschäden und -mängel in geringem Umfang.

Objektadresse:

52445 Titz-Hasselsweiler, Von-Leerodt-Straße 8

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Hasselsweiler, Blatt 1078, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Hasselsweiler, Flur 13, Flurstück 431 (542 m²)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer und Bewohner:

XXX

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Titz-Hasselsweiler
Kaufkraftindex:	96,2 (2021, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,3 % (Juli 2023) zum Vergleich NRW: 7,4 % Deutschland: 5,7 %

Der Kreis Düren liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln und zwischen den Großstädten Aachen und Köln. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch fünf Städte und zehn Gemeinden geprägt. Die beiden größten Städte sind Düren (rund 90.000 Einwohner) und Jülich (rund 30.000 Einwohner). Die kleineren Städte und Gemeinden verfügen über 4.000 bis 17.000 Einwohner. Mehr als die Hälfte der Fläche des Kreises wird von der Landwirtschaft genutzt. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über vier das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A4 und A44. Grenznah sind Belgien und die Niederlande so erreichbar. Die Rurtal-, Euregio- und Bördebahn verbinden die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet untereinander, der Bahnhof Düren liegt an der Schnellfahrstrecke Aachen - Köln mit Regionalexpress-Linien der Deutschen Bahn. Wirtschaftlich ist der Kreis Düren von der Papierindustrie, dem Maschinenbau, dem Braunkohlentagebau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Gemeinde Titz liegt im nördlichen Teil des Kreisgebietes von Düren gelegene Gemeinde in Nachbarschaft zum Rhein-Erft-Kreis und verfügt über eine Einwohnerzahl von 8.686 Einwohnern (Stand: 31.12.2022). Sie besitzt insgesamt lediglich Teile der Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Ausgesprochen günstig ist hingegen die gute überregionale Anbindung auf der Straße über das im Gemeindegebiet gelegene Autobahndreieck Jackerath, welches über die BAB 44 und 61 die nächsten Großstädte in Nord-Süd- als auch in Westrichtung binnen 30 bis 40 Auto-Minuten erreichbar macht. Titz verfügt über zwei Gewerbegebiete in Autobahnnähe und mehrere Neubaugebiete in den Ortsteilen. Die Anbindung an die Autobahn macht den Standort für Berufs-Pendler und Gewerbebetriebe interessant.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im südwestlich der Gemeinde Titz gelegen Ortsteil Hasselsweiler. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Titz.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 180 m entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 4,0 km entfernten Autobahnzubringer Titz. Die nächste Bundesstraße (B55) ist ca. 6,0 Km entfernt.

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Von-Leerodt-Straße und der Nordstraße (Eckgrundstück). Die Von-Leerodt-Straße stellt sich als Ortsdurchfahrtsstraße mit Pflasterdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Die Nordstraße ist eine asphaltierte Stichstraße, die ortsauswärts führt und über keine Gehwege verfügt. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht straßenartentsprechender PKW-Verkehr, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände ist eben.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2023 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

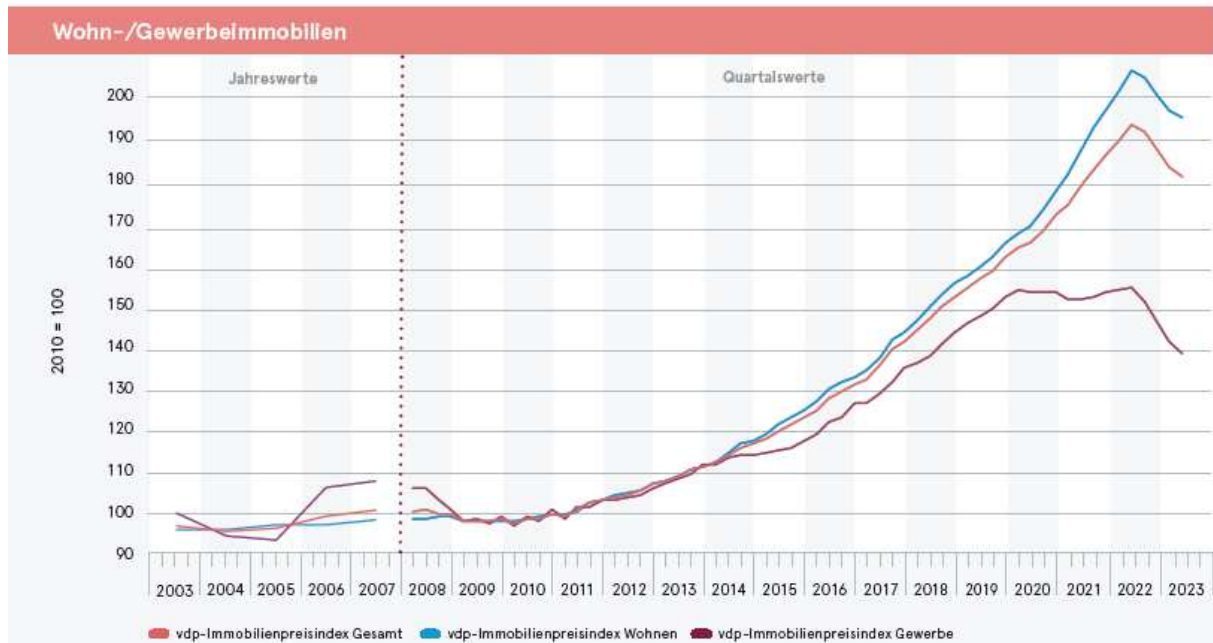
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2022 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.427 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -12% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 659,5 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 3% gesunken.
- unbebaute Grundstücke
2022 wurden insgesamt 688 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 986 Kauffällen um ca. 30% zurückgegangen. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 266 Kauffällen 44% unter Vorjahresniveau (487 Kauffälle). Der Umsatz sank um ca. 24% auf rd. 54,9 Millionen Euro. Die Anzahl der verkauften land- bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 15 % auf 273 Kauffälle. Der Umsatz sank um 4,7 Millionen Euro auf 33,5 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2022 wurden insgesamt 1.181 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 4 % weniger als im Vorjahr. 974 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden mit einem Umsatz von 306,9 Millionen Euro verkauft. Das entspricht einem Rückgang von 2% in Bezug auf die Kaufvertragsanzahl, der Umsatz stieg allerdings um 3 % an. 107 Mehrfamilienhäuser wurden 2022 veräußert, was einer Steigerung von 170% entspricht. Der Umsatz stieg allerdings lediglich um 33% auf 64 Millionen Euro.
- Wohnungs-/Teileigentum
Im Jahr 2022 wechselten 521 Objekte den Eigentümer, was dem Vorjahresniveau entspricht. Der Umsatz liegt mit 100,4 Millionen Euro um 16,6 Millionen über dem des Vorjahres.
- Erbbaurechte und -grundstücke
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 5 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen, 3 mehr als im Vorjahr.

Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q2.2023

Im zweiten Quartal 2023 verzeichnete der deutsche Immobilienmarkt ein Preisrückgang in Höhe von 6,4 % gegenüber dem Vorjahresquartal. Im Vergleich zum direkten Vorquartal sank der Index um 1,1 % und damit weniger stark als in den beiden Vorquartalen. Dies deutet darauf hin, dass sich die Lage in den nächsten Quartalen stabilisieren könnte. Allerdings bestehen weiterhin Unsicherheiten über die weitere Konjunkturentwicklung, die sich auf den Immobilienmarkt auswirken können. Auf dem Wohnimmobilienmarkt gingen die Preise im Jahresvergleich um 5,4 % und im Quartalsvergleich um 0,9 % zurück. Die geringen Auswirkungen im Vergleich zum gewerblichen Segment sind auf den anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum zurückzuführen. Eine gleichzeitig einbrechende Neubautätigkeit führt in den Ballungszentren zu einer Ausweitung des Nachfrageüberhangs. Nichtsdestotrotz dämpften die Belastungen durch Inflation und Kreditkosten den Markt. Die Neuvertragsmieten in Mehrfamilienhäusern stiegen zwischen dem ersten und zweiten Quartal 2023 deutschlandweit um 0,9 %. Auf dem Markt der Gewerbeimmobilien fielen die Preise im Jahres- und im Quartalsvergleich um 10,3 % bzw. 2,0 %. Die Zurückhaltung der Investoren wurde vor allem durch das veränderte Zinsumfeld, verschärfte Finanzierungsbedingungen und angepasste Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt ausgelöst.

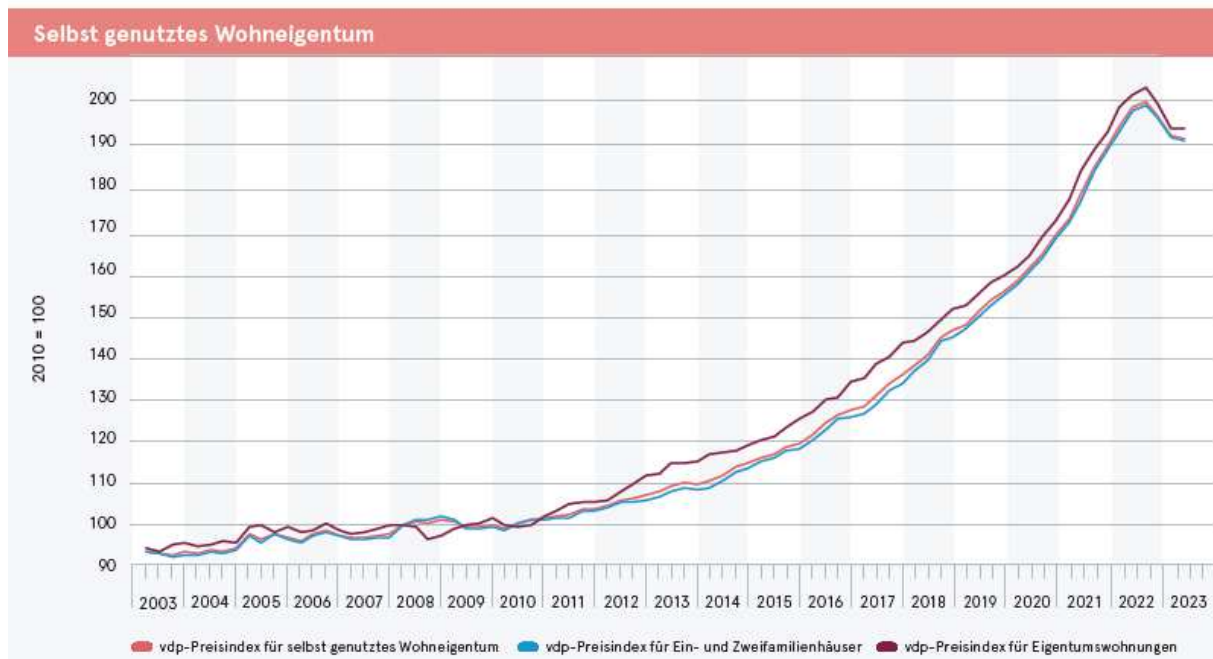
Rückgang der Immobilienpreise verliert an Dynamik

GESAMTMARKT



Preise für selbst genutztes Wohneigentum geben leicht nach

WOHNUNGSMARKT



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	<p>annähernd rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 44 m (Eckgrundstück) mittlere Tiefe: ca. 27 m Grundstücksgröße: 542 m²</p>																												
Erschließungssituation:	<p>kein direkter Zugang zur Von-Leerodt-Straße, seitlicher Zugang zur Nordstraße zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden</p>																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	<p>augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Objekt 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 keine Wahrscheinlichkeit für ein zehnjährliches Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 09.08.2023.</p> <p>Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:</p> <table border="0"> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Methanausgasung</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Punktuell:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> flächenhaft:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Karst</td> <td></td> </tr> <tr> <td> Erdfall:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td> <td>nein</td> </tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td> <td>Zone 3</td> </tr> </table> <p>Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „<i>liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Horrem 123. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RWE Power AG in Köln.</i>“</p>	bergbaubedingter Tagesbruch:	nein	verlassene Tagesöffnungen:	nein	oberflächennaher Bergbau belegt:	nein	tagesnaher Bergbau möglich:	nein	Methanausgasung		Punktuell:	nein	flächenhaft:	nein	Karst		Erdfall:	nein	Subrosionssenke:	nein	Karstgebiet:	nein	Gasaustritt mit Bohrungen:	nein	Seismisch aktive Störung:	nein	Erdbebengefährdung	Zone 3
bergbaubedingter Tagesbruch:	nein																												
verlassene Tagesöffnungen:	nein																												
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein																												
tagesnaher Bergbau möglich:	nein																												
Methanausgasung																													
Punktuell:	nein																												
flächenhaft:	nein																												
Karst																													
Erdfall:	nein																												
Subrosionssenke:	nein																												
Karstgebiet:	nein																												
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein																												
Seismisch aktive Störung:	nein																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Diese 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:	Entsprechend der vorliegenden Unterlagen wird die Immobilie durch den Eigentümer selbst genutzt.
Zubehör:	Ob werthaltiges Zubehör vorhanden ist, kann aufgrund der nicht erfolgten Innenbesichtigung und den nicht vorhandenen Einblickmöglichkeiten nicht mit Sicherheit angegeben werden.
Miet-/Pachtverträge:	Informationen zu Miet- oder Pachtverträgen liegen nicht vor.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/ bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Hasselsweiler. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.

Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem die Baugenehmigung mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung sowie Bauschein zum Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Garage“ aus 1980.</p> <p>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.</p> <p>Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.</p>
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 01.03.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Hasselsweiler, Blatt 1078 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung/en:</p> <p><i>„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 6/23). Eingebracht am 01.03.2023.“</i></p>
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuches von Hasselsweiler, Blatt 1078 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
Anmerkung:	<p>Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.</p>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	<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 nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>
Altlasten:	<p>Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachtenauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.</p>

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:	1 Vollgeschoss vollunterkellert ausgebautes Dachgeschoss 298 m ² Bruttogrundfläche (BGF) Baujahr 1980 4 Zimmer, Küche, Diele, Gäste-WC, Bad, Terrasse und zwei Balkone 153 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	keine erkennbar
Energieeffizienz:	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 erkennbare energetische Bauzustand wird als einfach eingeschätzt.
Nachrüstpflichten:	Es wird unterstellt, dass sie im GEG genannten Nachrüstpflichten im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant sind, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	unbekannt, ob ein Nachhaltigkeitszertifikat vorliegt
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet schwelfreie Türöffnungen gemäß Bauakte überwiegend < 0,90 m ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen gemäß Bauakte nur teilweise vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung der Innenräume vermutlich nur mit erheblichem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich leicht unterdurchschnittlich. 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"> – Beschädigungen an der Grenzmauer zur Straße – deutliche Bewitterung der von außen erkennbaren Holzbauteile

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Holzrahmenbauweise
Wände:	Kellerwände vermutlich in HBL-Mauerwerk aufgehende Geschosse in Holzrahmenbauweise Fassade einschalig mit Kerndämmung und Spritzputz bzw. Holzverkleidung
Geschossdecken:	Keller mit Stahlbetondecke sonst Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe als Betontreppe Geschosstreppe als Holztreppe
Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein Wärmedämmung vermutlich im Sparrenzwischenraum bzw. der obersten Geschossdecke Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> – Hausanschlüsse – zwei Balkone – Kelleraußentreppe – Kaminofen

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro-, Heizungs-, Sanitär- und nicht erkennbar
 sonstige technische Installation:

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Gebäude

Die folgende Wohnflächenberechnung beruht auf den in der Bauakte enthaltenen Plänen und Berechnungen. Ob die Aufteilung und Wohnfläche dem tatsächlichen Ist-Zustand entspricht, ist unbekannt. Es ist keine Innenbesichtigung erfolgt, Einblickmöglichkeiten in die Innenräume waren nicht möglich.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Küche	9,17 m ²	
Essen	9,85 m ²	
Wohnen	42,37 m ²	
Abstellraum	4,25 m ²	
Gäste-WC	2,06 m ²	
Garderobe	2,06 m ²	
Diele	15,61 m ²	
Terrasse	39,60 m ²	(Anrechnung mit 9,90 m ²)
<u>Dachgeschoss</u>		
Kind	18,39 m ²	
Eltern	18,39 m ²	
Bad	6,64 m ²	
Diele	11,45 m ²	
Balkone	12,50 m ²	(Anrechnung mit 3,12 m ²)
gesamt	153,26 m ²	
rund	153,00 m ²	

5.2.5 Raumausstattungen

Deckenbekleidung, Fußboden- und nicht erkennbar
 Wandbeläge:

Türen und Tüorzargen: Hauseingangstüre aus Holz mit seitlich feststehender,
 elementierter Verglasung
 Fenstertüren auf Terrasse und Balkone
 Kelleraußentüre

Fenster: aus Holz oder Kunststoff mit
 Zweischiebenisolierverglasungen
 Rollläden aus Kunststoff

5.3 Garage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 25 m ² BGF Baujahr um 1980 23 m ² Nutzfläche
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	keine erkennbar
Wände:	Fassade einschalig mit Putz
Dach:	Schleppdach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Betondachstein Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Türen/Tore/Fenster:	Metallschwinger
Bodenbelag:	nicht erkennbar
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist augenscheinlich altersentsprechend. Es wurden während der Ortsbesichtigung keine Bauschäden und -mängel festgestellt.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die Zufahrt zur Garage und die Zuwegung zum Hauseingang sind gepflastert. Der Vorgarten zur Von-Leerodt-Straße ist mit einer rund 1 m hohen Mauer eingefriedet und stellt sich als Pflanzbeet mit Stauden und Büschen sowie Rasenfläche dar. Der restliche Garten ist mit einer Terrasse und als Rasenfläche angelegt. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem leicht vernachlässigten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaut, welches vermutlich 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 zu bewertenden Grundstücks 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 Grundstücks, der in das Sach- und Ertragswertverfahren an geeigneter Stelle einfließt, wird mittels des Vergleichswertverfahrens zur Bodenwertermittlung auf der Grundlage von mit dem Bewertungsgrundstück in seinen Grundstücksmerkmalen hinreichend übereinstimmenden Vergleichspreisen ermittelt (vgl. § 40 ImmoWertV 2021).

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

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

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

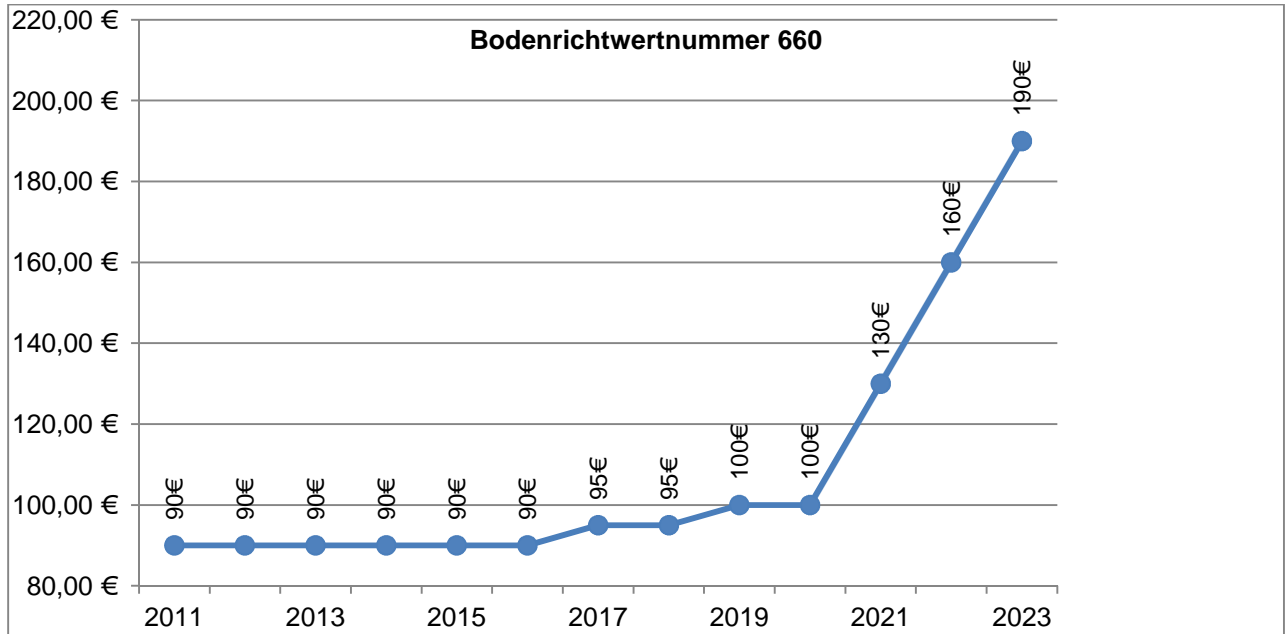
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 190,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Titz
Ortsteil	Hasselsweiler
Bodenrichtwertnummer	661
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Grundstücksfläche	630 m ²

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



Auf den Stichtag bezogen ergibt sich: $190,- \text{ EUR/m}^2 \cdot (1 + 15,4 \% / 12 \cdot 8) = 209,51 \text{ EUR/m}^2$.

6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

- Entwicklungszustand = baureifes Land
- Art der Nutzung = M (gemischte Baufläche)
- beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand = frei
- Anzahl der möglichen Vollgeschosse = II
- Grundstückstiefe = 27 m
- Grundstücksfläche = 542 m²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Der Bodenwert des Bewertungsgrundstückes wird mit dem seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlichten und stichtagsbezogen angepassten Bodenrichtwert bewertet. 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: 190,- EUR/m ²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	29.08.2023	× 1,1027
Art der Nutzung	W	M	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 209,51 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 209,51 EUR/m ²
II. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert			= 209,51 EUR/m ²
Fläche			× 542 m ²
b/a-freier Bodenwert			= 113.554,42 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)	298,00 m ²	25,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 29.08.2023 (2010 = 100)	184,30	184,30
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	800,00 EUR/m ² BGF	485,00 EUR/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.474,40 EUR/m ² BGF	893,86 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	439.371,20 EUR	22.346,50 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	37 Jahre	17 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	46,25 %	28,33 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	11.126,19 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	214.335,37 EUR	6.330,76 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		220.666,13 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5%)	+	11.033,31 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	231.699,44 EUR
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	113.554,42 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	345.253,86 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	327.991,17 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	-	11.700,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	6.203,71 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	310.087,46 EUR
	rd.	310.000,00 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 Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt recherchiert.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 bzw. 60 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 Unterhaltungszustands oder zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt wurden, ist das Modell zur Ermittlung der RND gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 anzuwenden.

Die baulichen Anlagen wurden in der Vergangenheit nicht modernisiert. Eine Anpassung der wirtschaftlichen RND erfolgt nicht. Die RND ergibt sich aus GND abzüglich Alter. Es ergeben sich folgende Kenndaten:

	Einfamilienwohnhaus	Garage
tatsächliches Baujahr	1980	
Alter am Wertermittlungsstichtag	43 Jahre	
GND	80 Jahre	60 Jahre
RND	37 Jahre	17 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 objektsspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt. Werthaltige einzelne Bauteile, die in der Berechnung der BGF berücksichtigt wurden oder solche ohne Zeitwert, werden nicht gesondert aufgeführt.

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
Hausanschlüsse	2.312,50 EUR
Kelleraußentreppe	5.114,33 EUR
zwei Balkone	3.699,36 EUR
Summe	11.126,19 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	11.126,19 EUR
Berücksichtigung als boG	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. Hiervon abweichend ist es möglich, dass die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal als prozentualer Wert des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen angesetzt werden. Dies ist dann der Fall, wenn im Modell, das der Ableitung der zur Anwendung kommenden Sachwertfaktoren zu Grunde liegt, solche pauschalen Annahmen getroffen wurden. Dies ist vorliegend der Fall. Dementsprechend erfolgt zunächst ein Ansatz der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen in Höhe von 5 % der sonstigen baulichen Anlagen. Die Differenz des pauschalen Ansatzes und den tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen (Zeitwert) wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	1.769,96 EUR
gepflasterte/ plattierte Flächen	3.059,64 EUR
Summe	4.829,60 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 von rund 345.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,85 bis 1,35. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2022. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher. Der seit 2015 zu beobachtende Preisanstieg auf dem Immobilienmarkt endete im 3. Quartal 2022. Auch im Segment der eigennutzfähigen Wohnhäuser fallen die Preise.

Die Datenbasis, das Auswertemodell und das Auswertergebnis 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 0,95 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. 5.2.1). 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 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.
Anstrich Holzbauteile außen inkl. Gerüst	- 10.200,00 EUR
Instandsetzung Mauer im Vorgarten	- 1.500,00 EUR
Summe	-11.700,00 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:	4.829,60 EUR
prozentualer Ansatz:	<u>11.033,31 EUR</u>
Differenz:	- 6.203,71 EUR

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Einfamilienwohnhaus	Wohnen	153,00	6,50	994,50	11.934,00
Garage	KFZ-Stellplatz	1,00	40,00	40,00	480,00

Die baulichen Anlagen werden vermutlich durch den Eigentümer 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		12.414,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,59 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.804,32 EUR
jährlicher Reinertrag	=	9.609,68 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	1.703,32 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	7.906,36 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,5 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 36 Jahre Restnutzungsdauer	×	27,661
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	218.697,82 EUR
Bodenwert	+	113.554,42 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	332.252,24 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	332.252,24 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Bauschäden und -mängel	–	11.700,00 EUR
Ertragswert des Grundstücks	=	320.552,24 EUR
	rd.	321.000,00 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 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 2022 der Stadt Jülich, der auch für die Gemeinde Titz gilt, gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage, bei einer Wohnfläche um 100 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- in Gebäuden Baujahrklasse 1961-1975: 4,30 – 5,90 EUR/m²
- in Gebäuden Baujahrklasse 1976-1989: 5,40 – 6,20 EUR/m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Einfamilienwohnhäuser im Gemeindegebiet Titz von 6,35 EUR/m² bei einer Spanne von 6,00 bis 10,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Stagnation aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 3,2 von 5) eingestuft.

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

Wohnhaus: 6,50 EUR/ m² Wohnfläche
Garagenstellplätze: 40,-- 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:	344,00 EUR/Wohnung	
	45,00 EUR/Garage	(3,13 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	13,50 EUR/m ² Nutzfläche	
	102,00 EUR/Garage	(17,46 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		<u>(2,00 % vom Rohertrag)</u>
Summe		<u>22,59 % vom Rohertrag</u>

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz 2023	Rohertragsfaktor 2023	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
1,1 ± 1,0	k.A.	103	148	3.090	7,40	21,0 ± 3,0	55	80

Jahr (GMB)	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liegenschaftszins	3,0	3,0	3,0	2,7	2,8	2,8	2,6	2,2	1,9	1,1
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der mittleren RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,5 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. diesbezüglich die differenzierten Ausführungen in der Sachwertermittlung. Die Außenanlage wird im Ertragswertverfahren im Mietansatz berücksichtigt. Ein doppelter Ansatz an dieser Stelle erfolgt nicht.

6.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 310.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 321.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 52445Titz-Hasselsweiler, Von-Leerodt-Straße 8

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Hasselsweiler	1078	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Hasselsweiler	13	431	542 m ²

wird zum Wertermittlungstichtag 29.08.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

310.000,00 EUR

in Worten: dreihundertzehntausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 28.09.2023

Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982)

BauGB:

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

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

BauO NRW:

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

BoSoG:

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

BBodSchG

Gesetz zum Schutz von schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

EGBGB:

Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche (EGBGB) – Übergangsvorschriften zum Mietrecht – in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494, 1997 I S. 1061), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 569)

LPlIG:

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

GEG

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

ImmoWertV:

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

KAGB:

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

KWG:

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

PfandBG:

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

WertR:

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

WEG

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

WoFG:

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

WoBindG:

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

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 4a des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2258)

DIN 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [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 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren