

DIPL. - ING. FRANK R. BORCHARDT

BAUINGENIEUR IKNW · Öffentlich bestellter und vereidigter SACHVERSTÄNDIGER



von der Industrie- und Handelskammer zu Köln
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für die Wertermittlung von bebauten und
unbebauten Grundstücken.

50259 PULHEIM, den 29.02.2024
HAUPTSTRASSE 69
TEL.: 0 22 38 / 96 51 20
FAX : 0 22 38 / 96 51 222
E-mail: buero@gutachter-borchardt.de
web: www.gutachter-borchardt.de

Reg.- Nr. 23.286

9. / 9 Ausfertigungen

Dieses Gutachten umfasst 46 Seiten inkl. Anlagen.

GUTACHTEN

Verkehrswertfeststellung gem. § 194 BauGB

zum Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag

31.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Objekt:

Abbruchreifes Wohnhaus (Teil einer ehemaligen
Hofanlage)
Kölnstraße 2

52441 Linnich (Gereonsweiler)

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15

52428 Jülich

Zwangsversteigerungssache

xxx ./ xxx

AZ: 007 K 7 / 23

0. Zusammenstellung der im Gutachten nachfolgend ermittelten Ergebnisse / Eckdaten

Abbruchreifes Wohnhaus (Teil einer ehemaligen Hofanlage), teilunterkellert, mit 2 Vollgeschossen und nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Bodenwert (ebf)		€	28.600.-
Grundstücksgröße:	127 m ²		
Bodenwert je m ² (ebf):	€	225.-	
Abbruchkosten		€	- 55.000.-
Fehlbetrag		€	- 26.400.-
Verkehrswert / Marktwert (symbolisch)		€	1.-

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Zusammenstellung der nachfolgend ermittelten Ergebnisse	2
1. Vorbemerkung	4-5
2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung	6
3. Grundstücksbeschreibung	7-8
4. Allgemeine Angaben	
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	9-10
4.2 Ergänzende Angaben	11
5. Bebauung	12
6. Baubeschreibung	13-17
7. Bauzahlenberechnung	
7.1 Brutto - Grundfläche (BGF, DIN 277)	18
7.2 Vorhandene GRZ / GFZ (Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl)	19
7.3 Wohn- / Nutzflächenberechnung (WoFIV / DIN 277)	20
8. Grundbuchdaten	21
9. Wertermittlung	
9.1 Grundsätze und Verfahren	22-23
9.2 Bodenwert	24-26
9.3 Zusammenstellung	27
9.4 Verkehrswert / Marktwert	28
10. Anlagen	29-46
10.1 Bildseiten / Bildübersicht (14 Seiten, 27 Bilder)	
10.2 Stadtplanausschnitt	
10.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte	
10.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte	

1. Vorbemerkung

Vom Amtsgericht Jülich, Abteilung 007, bin ich mit Schreiben vom 17.08.2023 (Posteingang 31.08.2023) beauftragt worden, ein Wertgutachten der vorge-nannten Immobilie zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert gem. §§ 74a, 85a, 114a ZVG festsetzen kann.

Am 31.10.2023 hat nach schriftlicher Terminladung vom 11.10.2023 eine Ortsbesichtigung stattgefunden, an der teilgenommen haben:

- 1.) xxx,
- 2.) der Sachverständige

Die Gläubigerin nahm am Ortstermin nicht teil.

Folgende Unterlagen sind zur Erstellung des Gutachtens von dem Amtsgericht Jülich zur Verfügung gestellt worden (1.) bzw. bei den zuständigen Ämtern der Stadt Linnich / des Kreises Düren eingeholt / recherchiert worden (2. - 9.):

- 1.) beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.04.2023,
- 2.) Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Auszug aus der Flurkarte i.M. 1:1000 vom 10.10.2023,
- 3.) Auskunft zu den Erschließungsbeiträgen des Fachbereiches 4 - Bauen und Planung der Stadt Linnich vom 11.10.2023,
- 4.) schriftliche Auskunft des Umweltamtes des Kreises Düren aus dem Altlastenkataster gem. UIG vom 19.12.2023,
- 5.) Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Bauordnungsamtes des Kreises Düren vom 10.10.2023,
- 6.) Auskunft des Fachbereiches 4 - Bauen und Planung der Stadt Linnich zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 11.10.2023,
- 7.) Wohnungsbindungsauskunft des Amtes für Recht, Bauordnung und Wohnungswesen des Kreises Düren vom 14.12.2017,
- 8.) Auskunft aus der Denkmalliste des Fachbereiches 3 - Ordnung und Soziales der Stadt Linnich vom 18.10.2023,
- 9.) Altgutachten mit der Reg. - Nr. 17.409 vom 06.06.2018.

Das zu bewertende Objekt wurde in allen wesentlichen Teilen ausführlich besichtigt. Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden mit der Örtlichkeit verglichen.

Das Gebäude befindet sich zum Stichtag in einem sehr mäßigen, wirtschaftlich nicht mehr gebrauchsfähigen Bauzustand mit stark erhöhtem Schadens- und Zerstörungsgrad, eine zweckbestimmte Nutzung (Wohnen) ist nicht mehr gegeben.

Instandsetzungsarbeiten an allen Gewerken sind zwingend erforderlich; eine Sanierung ist jedoch aus wirtschaftlichen und bautechnischen Gesichtspunkten - wie im Gutachten nachfolgend beschrieben - im Zusammenhang mit dem zu bewertenden Grundstück (Missverhältnis des Grundstückswertes zur restlichen Werthaltigkeit der aufstehenden Gebäude) nicht vertretbar. In der folgenden Verkehrswertfeststellung erfolgt der (fiktive) Ansatz dieses Gebäudes als Abbruch gem. § 8 ImmoWertV.

Die Bauzahlenberechnungen erfolgen anhand der vorliegenden Bauzeichnungen i. M. 1 : 100 und dem Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte) bzw. werden dem Altgutachten Reg. - Nr. 17.409 vom 06.06.2018 entnommen. Die Berechnung erfolgt mit der für die Verkehrswertfeststellung ausreichender Genauigkeit, marginale Flächenabweichungen sind möglich jedoch ohne wesentlichen Werteeinfluss.

2. Lage des Grundstückes / Verkehrsanbindung

Linnich ist die nördlichste und drittgrößte Stadt im Kreis Düren in Nordrhein - Westfalen. Sie liegt genau in der Mitte zwischen den Städten Köln im Osten (ca. 48 km), Heinsberg im Nordwesten (ca. 7 km) und Aachen im Südwesten (ca. 26 km), unmittelbar an der Rur.

Der Stadtteil Linnich - Gereonsweiler liegt ca. 4 km Luftlinie gemessen südwestlich der Linnicher Stadtmitte, dem Bereich " Rurstraße ".

Die Stadt Linnich weist alle infrastrukturellen Einrichtungen auf und besteht aus 13 Stadtteilen mit z.Zt. ca. 13.000 Einwohnern, davon Gereonsweiler mit ca. 1.120 Einwohnern.

Das mit einer ehemaligen landwirtschaftlich genutzten Vierkanthofanlage - bestehend aus einem Wohnhaus, ehemaligen Stallungen und einer Scheune) bebaute Eckgrundstück liegt an der Nordseite einer Anliegerstraße, der " Kölnstraße ". Das Bewertungsgrundstück (Flurstück 435) ist ausschließlich mit einem Wohnhaus bebaut.

Die direkte Nachbarschaft ist mit Wohnhäusern unterschiedlicher Bauart und (ehemaligen) Hofstellen aufgelockert bebaut. Im weiteren Umfeld befinden sich ein Sportplatz und ein Seniorenwohnheim. An die Stadtteilbebauung grenzen landwirtschaftliche Flächen an.

Einkaufsmöglichkeiten, Behörden, Schulen, Sport- und Freizeitanlagen und sonstige öffentliche Einrichtungen sind in Linnich vorhanden.

Verkehrsanbindungen bestehen über die örtlichen Land- und Kreisstraßen und die Bundesstraße B 57 (" Landstraße "). Die Autobahnen A 44 (Anschlussstellen " Aldenhoven " und " Titz ") bzw. die A 46 (Anschlussstellen " Erkelenz - Süd ") sind über die Hauptverkehrsstraßen in wenigen Kilometern zu erreichen.

Mehrere Busverbindungen bestehen im Bereich der B 57 " Landstraße ". Des Weiteren verkehrt ein Bus im Bereich der " Kölnstraße ". Der Bahnhof " Linnich " mit Park & Ride System liegt ca. 4.200 nordöstlich.

Die Entwicklung der Lage ist abgeschlossen.

Der Standort ist als verkehrsmäßig günstige, ländlich geprägte, mittlere Linnicher Wohnlage zu bezeichnen.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundstücksform:

annähernd rechteckig,

Grundstücksfront = ca. 9,00 m (" Kölnstraße "),

Grundstückstiefe = ca. 14,00 m.

Topografie:

Die Grundstücksoberfläche ist eben, die Bodenverhältnisse werden als normal tragfähig vorausgesetzt. Das Grundstück liegt auf Straßenniveau.

Erschließung:

Die " Kölnstraße " ist als Anliegerstraße (Tempo - 30) in dem zu bewertenden Bereich ca. 6,50 m / ca. 8,00 m breit; die Straße hat beidseitig schmale, gepflasterte Bürgersteige und ist inkl. aller Ver- und Entsorgungsleitungen ausgebaut und asphaltiert. Das zu bewertende Grundstück wird von einer öffentlichen Erschließungsanlage voll erschlossen.

Lt. der Auskunft des Fachbereiches 4 - Bauen und Planung der Stadt Linnich vom 11.10.2023 werden Erschließungskosten gem. §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück nicht mehr erhoben.

Ein Straßenbaubeitrag gem. § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG NW) ist zur Zeit nicht zu entrichten. Straßenlandabgaben sind nicht zu erwarten; vorbehalten bleibt die Erhebung eines Straßenbaubeitrages für eventuelle spätere Erneuerungs- oder Verbesserungsmaßnahmen.

Altlasten:

Nach schriftlicher Auskunft gem. Umweltinformationsgesetz (UIG) aus dem Altlastenkataster vom 19.12.2023 (Umweltamt des Kreises Düren) liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich einer altlastenverdächtigen Fläche gem. § 2 BBodSchG, die im Kataster der Abteilung Boden- und Gewässerschutz geführt wird.

Eine Beeinträchtigung des Grundstückes ist nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht zu besorgen.

Die Tatsache, dass im Anfragebereich keine Erkenntnisse vorliegen, schließt jedoch nicht aus, dass Schadstoffbelastungen vorgefunden werden können.

Gem. Bundes - Bodenschutzgesetz (BBodSchG) § 2 Abs. 5 sind Altlasten stillgelegte Abfallbeseitigungsanlagen sowie Grundstücke, auf denen Abfälle behandelt, gelagert oder abgelagert sind (Altablagerungen) sowie Grundstücke stillgelegter Anlagen und sonstige Grundstücke, auf denen mit umweltgefährdeten Stoffen umgegangen worden ist (...) durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit hervorgerufen werden.

Gem. BBodSchG § 2 Abs. 6 sind altlastenverdächtige Flächen Altablagerungen und Altstandorte, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht.

Immissionen:

Wesentlich störende Immissionen und wertmindernde Umwelteinflüsse für eine Vorortlage sind nicht feststellbar.

Gem. Umgebungslärmkarte in NRW bestehen für das Bewertungsgrundstück keine Beeinträchtigungen.

4. Allgemeine Angaben

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Bau- und planungsrechtliche Beurteilung:

Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Linnich ist der Bereich des Bewertungsgrundstücks als " M " - gemischte Baufläche ausgewiesen.

Gem. der Auskunft des Fachbereiches 4 - Bauen und Planung der Stadt Linnich zum örtlichen Bau- und Planungsrecht vom 11.10.2023 liegt das zu bewertende Grundstück z.Zt. nicht im Bereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Es besteht die Abgrenzungssatzung (gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) vom 25.04.1997.

Die Bebauung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen:

" Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortschaften ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. (...) "

Die auf dem zu begutachtenden Grundstück vorhandene Bebauung ist als rechtlich zulässige Bebauung anzusehen und das Grundstück § 3 ImmoWertV als baureife Fläche, die nach öffentlich - rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist zu beurteilen.

Es ist nicht geprüft worden, ob das Gebäude / die Einfriedungen innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet worden sind.

Art und Maß der vorhandenen Bebauung:

GRZ (§ 19 BauNVO) = 1,00

" wertrelevante " GFZ (§ 20 BauNVO) = 2,75

Denkmalschutz:

Lt. Auskunft des Fachbereiches 3 - Ordnung und Soziales der Stadt Linnich vom 18.10.2023 ist das Objekt nicht in die Denkmalliste der Stadt eingetragen.

Baulasten:

Lt. der Auskunft des Bauordnungsamtes des Kreises Düren vom 10.10.2023 sind auf dem zu bewertenden Grundstück keine Baulasten im Baulastenverzeichnis gem. § 85 BauO NRW eingetragen.

Der Bodenwertermittlung wird der baulastenfremde Bodenwert zugrunde gelegt.

4.2 Ergänzende Angaben

Wohnungsbindung:

Das zu bewertende Objekt unterliegt nicht den Bestimmungen des WFNG NRW (" Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein - Westfalen ", rechtskräftig seit dem 01.01.2011 (ersetzt das Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) bzw. das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)) gem. Schreiben der Kreis Düren (Amt für Recht, Bauordnung und Wohnungswesen) vom 14.12.2017.

Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen:

Mit Grund und Boden fest verbundenes Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen bestehen nicht.

Namen der Mieter / Pächter:

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung bestehen keine Mietverträge / -erträge; das Objekt ist seit Jahren leerstehend bzw. im derzeitigen Zustand nicht nachhaltig vermietbar / nicht nutzbar.

Unternehmen im Objekt:

In dem zu bewertenden wird kein Unternehmen / Gewerbe betrieben (" reine Wohnnutzung ").

5. Bebauung

Angebautes Einfamilienwohnhaus (als Teil einer ehem. Vierkanthofanlage), teilunterkellert, mit 2 Vollgeschossen und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss, enthaltend:

Kellergeschoss:

Kellertreppe, Keller- / Abstellraum, Hausanschlüsse.

Erdgeschoss:

Hauseingang, Treppe, Flur, div. Zimmer, Bad.

Obergeschoss:

Treppe, Flur, div. Zimmer, Küche.

Dachgeschoss:

Treppe, Speicher (nicht ausgebaut).

Besonders zu bewerten:

.-.

6. Baubeschreibung

Umfassungswände:

Keller: Mauerwerksbau (Ziegelmauerwerk),

Geschosse: Mauerwerksbau (Ziegelmauerwerk).

Decke über Kellergeschoss:

Ziegelgewölbedecke, Ziegeltreppen.

Decke über Erdgeschoss:

Holzbalkendecke, steile Holzwangentreppe, Holzgeländer.

Decken über den Obergeschossen:

Holzbalkendecke, steile Holzwangentreppe, Holzgeländer.

Dach:

Sattel- / Walmdächer, Holzkonstruktionen, keine Isolierungen / Dämmungen, Ziegeldeckung, Zinkteile, Rinnen, Fallrohre.

Fassade:

Klinkerriemchen, Rollschicht im Bereich von Fenster- und Türstürzen, Seitengiebel (Grenzwand) verputzt.

Fußböden:

Entsprechend den Nutzungsbereichen:

KG: Ziegel- bzw. Lehm Böden, Geschosse: Holzaufbau, Holzdielen (teils überlegt mit PVC - Belag), Steingut, Bad: Fliesen.

Fenster:

Holzfenster, Anstrich, Einfachverglasungen, teils Holz- bzw. PVC - Fenster mit Holzdekor, Isolierverglasung, Dreh- und Drehkippsbeschläge, Kunststoff - Rollläden, Natursteininnenfensterbänke, Zinkaußenfensterbänke, Dachluke.

Türen:

Holz - Haustür mit Glasausschnitten und Briefeinwurfklappe, Innentüren: Holztüren und -zargen, Weißblechbeschläge, einfache Holztüre zum Kellerabgang.

Decken- und Wandverkleidungen:

Wände: überwiegend Putz mit Tapeten, Anstrich, Küche: Fliesenspiegel, Gäste - WC / Bad: Wandfliesen.

Decken: überwiegend Putz (auf Spalierlattung) mit Tapeten, Anstrich.

Sanitärausstattung (exemplarisch):

Bad (Wohnhaus): Stand - WC mit Spülkasten, Handwaschbecken, Stahlbadewanne mit Handbrause (weiße Sanitärelemente), Estrichboden und Wandfliesen (schwarz, bis ca. 2,00 m hoch gefliest), zeittypische Ausstattung, dem Ausstattungsstandard des (Ein-)Baujahres / Modernisierungsjahres (geschätzt ca. 1970) entsprechend, nach heutigen Gesichtspunkten einfacher Standard, nicht mehr zeitgemäß und im derzeitigen Zustand nicht mehr gebrauchsfähig.

Heizung / Warmwasserbereitung:

Teilweise (defekte) Nachtstromspeicheröfen, Warmwasserbereitung dezentral über Elektro - Durchlauferhitzer.

Strom, Wasser / Abwasser, Telefon:

Anschlüsse sind vorhanden (zurzeit sind die Versorgungsleitungen insgesamt abgeklemmt).

Kanalanschluss:

Anschluss ist vorhanden (ehemalige Grubenentsorgung).

Besonderheiten / Bemerkungen:

Der Innenausbau entspricht zum Stichtag insgesamt einfachsten, nicht mehr zeitgemäßen und wirtschaftlich nicht nutzbaren Wohnansprüchen mit einem sehr hohen Schadensgrad. Eine nachhaltige (marktübliche) Vermietung / nachhaltige Nutzung zum Tag der Ortbesichtigung ist nicht möglich.

Elektro- und Sanitärinstallationen sind insgesamt zeittypischer Standard und entsprechen überwiegend dem Ausstattungsstandard des Baujahres bzw. der einzelnen Reparaturphasen und sind im derzeitigen Zustand weitestgehend nicht gebrauchsfähig / nicht funktionsfähig. Das Dach ist über einen längeren Zeitraum schadhaft (undicht).

Baujahr:

Unbekannt.

Grundrisslösung:

Der ehemaligen Nutzung entsprechend wirtschaftlich günstig, nach heutigen Maßstäben sind die Räumlichkeiten insgesamt zu klein bemessen.

Bauzustand:

Gem. ImmoWertV i.V. mit der ImmoWertA 2021 werden gem. Anlage 1 zu § 12 Absatz 5, Satz 1 Modellansätze für die übliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung für Ein- und Zweifamilienwohnhäusern von durchschnittlich 80 Jahren angegeben.

Die Alterswertminderung gem. § 38 ImmoWertV ist in Abhängigkeit von dem Alter der baulichen Anlagen und der nach Anlage 2 (zu § 12) Nummer 1 zur ImmoWertV ermittelten Modernisierungspunktzahl oder durch sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades nach Nummer 2 zu ermitteln. Der Alterswertminderungsfaktor (AWMF) gem. Anhang 8 ist linear zu ermitteln (Formel $AWMF = \frac{RND}{GND}$), es sei denn das gem. § 10 Absatz 2 (Grundsatz der Modellkonformität) Abweichendes gilt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird vielmehr unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands, der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks angesetzt.

In dem vorliegenden Fall ist die bauliche Anlage zum Stichtag 31.10.2023 zwar ggf. in Teilbereichen noch nutzbar (einzelne Räume), steht jedoch aufgrund des baulichen Zustandes (starke Baumängel und -schäden, erhebliche Gebrauchsspuren) und dem Gebäudealter insgesamt in einem deutlichen wirtschaftlichen Missverhältnis zu dem lagetypischen Bodenwert.

Die aufstehenden Gebäudeteile sind aufgrund wirtschaftlich und bautechnisch nicht mehr vertretbarer Sanierungskosten zum Stichtag 31.10.2023 abbruchreif. Hierbei sind die " theoretischen " Abbruchkosten, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen (Liquidationswert).

Das Gebäude ist zum Stichtag insgesamt nachhaltig nicht mehr vermietungsfähig / nicht nutzbar; es erfolgt ein Wertansatz als Abbruch.

Bauschäden / -mängel, sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Wesentliche Baumängel und -schäden - die über die normale Altersentwertung hinausgehen - sind zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wie folgt feststellbar:

- nicht gebrauchsfähige Nasszellen (teils fehlende Armaturen, keine Oberböden),
- keine Versorgungsleitungen,
- defekte Nachtstromspeichergeräte mit Asbestverdacht,
- Schäden an der Decke über OG (Tragfähigkeit ist nicht mehr gewährleistet, jahrelange Durchfeuchtungen),
- schadhafte Dächer (Dachundichtigkeiten, fehlende Rinnen, schadhafte Anschlüsse),

- schadhafter Anstrich aller Holzaußenteile,
- veraltete, nicht mehr funktionsfähige Elektroinstallation,
- Rissbildungen zwischen Wänden und Decken,
- teilweise erhebliche Feuchtigkeitsschäden im gesamten Objekt,
- schadhafte Wand- und Deckenverkleidungen (Putzabplatzungen, sich lösende Tapeten),
- schadhafte Unterspannbahn im Dachgeschoss / Dachspitze,
- fehlende Dämmung im Bereich des Daches bzw. der obersten Geschossdecke,
- Feuchtigkeitsschäden (Ausblühungen / Aussalzen) im Kellergeschoss,
- beschädigte Türen und Zargen, Fenster,
- nicht mehr gebrauchsfähiger Innenausbau, nahezu alle Gewerke umfassend,
- erhebliche Gebrauchsspuren und teils massiver Zerstörungsgrad im gesamten Objekt (nahezu alle Gewerke umfassend).

Die gem. § 8 §§ 40 und 43 ImmoWertV zu berücksichtigende als-baldige Freilegung eines Grundstücks, betrifft allgemein die Fälle, in denen die bauliche Nutzung in einem Missverhältnis zum Bodenwert steht.

Die Freilegung eines Grundstücks kann sowohl technisch als auch wirtschaftlich indiziert sein. In diesem Fall resultiert eine " technisch " indizierte Freilegung aus der Tatsache, dass die baulichen Anlagen baulich nicht mehr nutzbar sind. In diesem Fall, kann sich auch kein entsprechender Gebäudeertrags- oder / und Gebäudesachwert ergeben.

Aufgrund des baulichen Zustandes, des Alters und der vorgenannten Feststellungen wird im vorliegenden Fall die Bebauung als Abbruchkosten dem Bodenwert entgegengesetzt.

Die Funktionstüchtigkeit einzelner haustechnischer Anlagen wurde nicht detailliert geprüft.

Holzbefall, Schwammgefahr und Analyse der Baustoffe waren ohne Sachbeschädigung nicht prüfbar. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Für Freiheit von verdeckten und verschwiegenen Mängeln kann keine Gewähr übernommen werden.

Das Gutachten ist kein Bausubstanz- und / oder Bauschadensgutachten; Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht detailliert geprüft. Weiterhin wurden keine Untersuchungen zu Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge in Holz und Mauerwerk sowie Schäden durch Tonerdeschmelzzement, Formaldehyd, etc. durchgeführt. Eine augenscheinliche Prüfung des sichtbaren Holzwerkes ergab keine Auffälligkeiten. Raumluftechnische Untersuchungen zu Schadstoffbelastungen im Innenraum - insbesondere in Bezug auf Chloranisole, Holzschutzmittel bzw. Formaldehyd - wurden nicht vorgenommen.

Untersuchungen hinsichtlich Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), Energieeinsparverordnung (EnEV) und Trinkwasserverordnung (TrinkwV) wurden nicht angestellt.

Eine Dichtigkeitsprüfung der Entsorgungsleitungen nach der Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen - Selbstüberwachungsverordnung Abwasser - SüwVO Abw vom 17. Oktober 2013 (in Wasserschutzgebieten) und ein Energieausweis nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) liegen dem Unterzeichner nicht vor.

Außenanlagen:

Grundstück voll bebaut, Hausanschlüsse.

Die Baubeschreibung erfasst komprimiert den Bau- und Qualitätszustand als Basis zur Ermittlung der Raum- oder Quadratmeterpreise. Nicht wertverschiebende Ergänzungen oder Abweichungen sind möglich.

Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf Angaben oder sachverständigen Annahmen.

7. Bauzahlenberechnung

Die Berechnungen erfolgen auf der Basis der vorgelegten Zeichnungen, mit der für die Bewertung ausreichender Genauigkeit.

7.1 Brutto - Grundfläche (DIN 277)

Dem Altgutachten Reg. - Nr. 17.409 entnommen.

Einfamilienwohnhaus (als Teil einer ehem. Vierkanthofanlage)

KG:	ca. 6,00 x 4,00	=	24,00 m ²
EG:	Grundstück voll bebaut	=	127,00 m ²
OG:	wie EG	=	127,00 m ²
DG: *)	wie EG	=	127,00 m ²
Brutto - Grundfläche (gesamt):			405,00 m²

*) Gemäß ImmoWertA zu Anlage 4, IV.(I).4 zu §12 ImmoWertV sind bei freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Doppel- und Reihenhäusern Dachgeschosse bei unter 1,25 m Höhe nicht nutzbar, bei Höhen über 1,25 m und unter 2,00 m Höhe eingeschränkt nutzbar und bei über 2,00 m Höhe nutzbar und dementsprechend mit Zu- und / oder Abschlägen zu berücksichtigen.

7.2 Vorhandene GRZ, GFZ (Grundflächen- / Geschossflächenzahl)
 Lt Katasterplan i.M. 1:1000 vom 11.10.2023 gem. §§ 19, 20 BauNVO, bzw. in Anlehnung an die Kriterien der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt, in dieser GFZ sind auch die wertrelevanten Flächen berücksichtigt, die im Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben. Maße teils abgegriffen.

Einfamilienwohnhaus (als Teil einer ehem. Vierkanthofanlage)

Grundfläche:	=	127,00 m ²
Geschossfläche (EG bis DG) *):		
127,00 m ² x 2,75	=	349,25 m ²
Grundstücksfläche (Flurstück 435):	=	127,00 m ²
GRZ:	127,00 m ² / 127 m ²	= 1,00
" wertrelevante GFZ ":	349,25 m ² / 127 m ²	= 2,75

*) Die Geschossflächenzahl (GFZ) nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
 Gem. § 16 ImmoWertV i.V. mit § 5 sind in der für die Wertermittlung wertrelevanten Geschossflächenzahl (GFZ) auch die Geschossflächen, die nach dem Bauplanungsrecht i.V.m. dem Bauordnungsrecht außer Ansatz bleiben, z.B. Dachgeschosse, zu berücksichtigen. Demnach sind Geschossflächen von Dachgeschossen mit dem 0,75-fachen, Staffel- und Mansardgeschosse zu 100 % und Dachspitzen sowie Kellergeschosse nicht zu berücksichtigen.

7.3 Wohn- / Nutzflächenberechnung (WoFIV / DIN 277)

Die aufstehenden Gebäude sind aufgrund wirtschaftlich und bautechnisch nicht mehr vertretbarer Sanierungskosten abbruchreif. Hierbei sind die Abbruchkosten, die einer Erzielung des Bodenwertes entgegenstehen, zu berücksichtigen.

Auf eine Berechnung der Wohn- und Nutzflächen wird aus diesem Grund und der überwiegend fehlenden Bauzeichnungen im Rahmen dieser Verkehrswertfeststellung verzichtet.

8. Grundbuchdaten

Lt. beglaubigtem Grundbuchauszug vom 13.04.2023; die angegebenen Grundbucheintragungen geben nur den Inhalt zum Zeitpunkt der Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerkes wieder, spätere Eintragungen sind nicht vermerkt; dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Zwangsversteigerung kein eigener Werteinfluss beigemessen.

Bestandsverzeichnis

	Amtsgericht	Jülich
	Grundbuch von	Gereonsweiler
	Blatt	317
	Gemarkung	Gereonsweiler
	Flur	15
• lfd. Nr. 3	Flurstück	435
	Widmung	Gebäudefläche, Kölnstraße 2.
	Größe	127 m ²
	Abt. I / Eigentümerin	xxx
	Abt. II	<ul style="list-style-type: none"> • lfd. - Nr. 1 - 3 <i>gelöscht,</i> • lfd. - Nr. 4 <i>Die Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, AZ.: 007 K 043 / 19), eingetragen am 10.10.2019,</i> • lfd. - Nr. 5 <i>Die Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, AZ.: 007 K 7 / 23), eingetragen am 13.04.2023.</i>

Durch die o.g. Rechte / Eintragungen in Abt. II des zu bewertenden Grundstückes wird der Verkehrswert nicht beeinflusst (wertneutral).

Sonstige Privatrechtliche

Rechte und Pflichten: Sonstige privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht bekannt.

9. Wertermittlung

9.1 Grundsätze und Verfahren

Der Wertermittlung wurden die Vorschriften der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immo WertV) vom 19.05.2010, BGBl. I 2010, S. 639, in Kraft getreten ab 01.07.2010, der Wertermittlungsrichtlinien (WertR) in der Fassung vom 19.07.2002 (Bundesanzeiger Nr. 238 a vom 20.12.2002) bzw. Ergänzung / Neufassung vom 01.03.2006 (WertR 06), der Sachwertrichtlinie (SW - RL) vom 05.09.2012 (Bundesanzeiger AT vom 18.10.2012) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 4, 3.1.3, 3.6 bis 3.6.2 und Anlagen 4, 6, 7 und 8 der WertR 2006 sowie der Ertragswertrichtlinie (EW - RL) in der Fassung vom 12.11.2015 (Bundesanzeiger AT vom 04.12.2015) als Ersatz der Ziffern 1.5.5, Abs. 3, 3.1.2, 3.5 bis 3.5.8 und Anlagen 3, 5, 9 a und 9 b der WertR 2006 zugrunde gelegt und durch die am 01.01.2022 Inkraft getretene Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung ImmoWertV) vom 14.07.2021 (veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Jahrgang 2021, Teil I, Nr. 44 ausgegeben am 19.07.2021) in Verbindung mit der ImmoWertA ersetzt.

Hiernach ist der Verkehrswert gem. § 194 BauGB nach dem Preis zu bestimmen, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem im Einzelfall maßgeblichen Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Für die Wertermittlung bebauter Grundstücke stehen das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV) zur Verfügung.

Der Bodenwert ist in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren unter Zugrundelegung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen zu ermitteln (§§ 24 - 26 ImmoWertV). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Der Bodenwert kann gemäß §§ 13 - 16 i.V. mit §§ 40 - 45 ImmoWertV auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden.

Diese sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Objekte, die am Markt nach Renditegesichtspunkten (Preisbemessung nach der Ertragsfähigkeit des Grundstücks) gehandelt werden, sind nach dem Ertragswertverfahren und zur Kontrolle nach dem Sachwertverfahren zu bewerten.

Substanzorientierte Objekte (z.B. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, d.h. Preisbemessung nach verkörperten Sachwerten, insbesondere bei Eigennutzung) sind nach dem Sachwert zu beurteilen und Auswirkungen einer möglichen Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren zu prüfen.

Gem. § 40 ist der Bodenwert vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlage auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach §§ 24 - 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgaben von § 26 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Der Verkehrswert / Marktwert (§ 6, ImmoWertV) unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten und Würdigung der Aussage der Ergebnisse der angewandten Verfahren aus dem Vergleichswert (unter Berücksichtigung der Maßgaben von § 26) abgeleitet.

Aufgrund des schlechten baulichen Zustandes und der wirtschaftlichen Beurteilung ergibt sich im vorliegenden Fall eine gem. § 8.(3).3 ImmoWertV zu berücksichtigende alsbaldige Freilegung des Grundstücks (betrifft allgemein die Fälle, in denen die baulichen Anlagen nicht mehr nutzbar sind oder die bauliche Nutzung in einem deutlichen Missverhältnis zum Bodenwert steht), d. h. der Verkehrswert bestimmt sich aus dem Bodenwert unter Berücksichtigung der üblichen Freilegungskosten.

9.2 Bodenwert

Die Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren, aufgestellt zum 01.01.2023, weist einen durchschnittlichen Richtwert im voll erschlossenen (erschließungsbeitragsfreien nach BauGB und KAG) Zustand von € 180.- je m² aus.

Vergleichslage / -kriterien: Linnich, Ortsteil Gereonsweiler, für die Bodenrichtwertnummer 353, Wohnbaufläche (Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke), ein- bis zweigeschossige Bauweise, bei einer Grundstückstiefe von 35 m und einer Grundgröße von 630 m².

Das zu bewertende Grundstück entspricht in seinen wesentlichen Eigenschaften und wertrelevanten Faktoren nicht den Vergleichsgrundstücken; die abweichenden Eigenschaften gegenüber den Richtwertgrundstücken sind mit nachfolgenden Zu- / Abschlägen jeweils vom modifizierten Ausgangswert angemessen:

Basiswert der Grundstücksfläche (Zone) je m ² per 01.01.2023	€	180.-
Eine Anpassung aufgrund der Lage des Bewertungsgrundstücks innerhalb der Bodenrichtwertzone erfolgt nicht.		
€ 180.- je m ² x 1,00	€	180.-
Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße (127 m ² / 630 m ²) im Vergleich zu den Richtwertkriterien, zzgl. 25 %		
€/m ² 180.- x 1,25	€	225.-
	€	225.-
auf / -abgerundet	€	225.-

127 m ² Vorderland (Flurstück 435), (bis ca. 40 m Grundstückstiefe) á € 225.-	€	28.600.- rd.
-- m ² erstes Hinterland, á € -.-	€	-.-
-- m ² zweites Hinterland, á € -.-	€	-.-
	€	28.600.-
Bodenwert (ebf) *)	€	28.600.-

Die Bodenwertermittlung bezieht sich nicht auf eine Prüfung möglicher Belastungen des Bodens, des Wassers oder der Luft.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) gem. § 8 ImmoWertV sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Diese werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Aufgrund des baulich mangelhaften Gesamtzustandes, des Alters, dem Gebäudealter, der Art und Maß der baulichen (Aus-) Nutzung wird im vorliegenden Fall die Bebauung als Abbruchkosten dem Bodenwert entgegengesetzt.

In der folgenden Verkehrswertermittlung werden demnach die Freilegungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

***) Modellkonformer Bodenwert**

Um Modellkonformität sicherzustellen ist bei der Anwendung der Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung des Ertragswerts des Grundstücks die verwendete Ableitungsmethode und die zu Grunde gelegten Daten zu beachten. In Anlehnung an das Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze wird modellkonform der unbelastete Bodenwert, d.h. ohne Berücksichtigung der Belastung durch ggf. Grunddienstbarkeit, Baulasten, etc., zur Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks berücksichtigt. Eine Differenz aus dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks und dem ermittelten Bodenwert des belasteten würde innerhalb des jeweiligen objektspezifischen Wertermittlungsverfahren (Sach- oder Ertragswertverfahren) als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt werden.

Ermittlung der Freilegungskosten

Das angebaute Einfamilienhaus ist aufgrund des baulich stark vernachlässigten Zustandes wirtschaftlich nicht mehr sanierungsfähig und abbruchreif (§ 8 ImmoWertV).

Die geschätzten Freilegungs- / Abbruch- / Rückbaukosten werden wie folgt überschlägig ermittelt (ohne detaillierte Ausschreibung):

Das angebaute Einfamilienwohnhaus abrechen (inkl. Keller, Fundamente), einschließlich Trennung, Verladen, Abtransport und Deponieren, ggf. unter Berücksichtigung von Materialerlösen, mit Maschineneinsatz (Grundstück eingeschränkt zugänglich), Sicherung der Nachbargebäude, Erhöhte Entsorgungskosten aufgrund von belasteten Baumaterialien (Asbest, KMF):

Freilegung / Verbringungs- und Deponierungskosten:

Einfamilienhaus:	405 m ² á € 100.-	€	40.500.-	
			<hr/>	
		€	40.500.-	
Nebenkosten (Abbruchgenehmigungen, Beweissicherung, etc.) / Unvorhergesehenes zzgl. 15 % der Abbruchkosten:		€	6.075.-	
			<hr/>	
		€	46.575.-	
zzgl. 19 % USt.		€	8.849.-	rd.
			<hr/>	
		€	55.424.-	
Abbruchkosten		€	55.000.-	rd.
			<hr/>	

Berechnung des Bodenwertes unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen

Bodenwert (ebf), siehe S. 25 des GA	€	28.600.-
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)		
- gem. § 8 ImmoWertV -		
- Freilegungs- / Abbruchkosten	€	- 55.000.-
		<hr/>
Fehlbetrag	€	- 26.400.-
		<hr/>

9.3 Zusammenstellung

Der Bodenwert ist der lagetypische Wert des Grund und Bodens unter Berücksichtigung wertbeeinflussender Umstände / objektspezifische Grundstücksmerkmale

" Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert im Sinne des § 26 herangezogen werden. "

Bodenwert	€	28.600.-
abzgl. Freilegungskosten	€	(-) 55.000.-
Bodenwert / Fehlbetrag	€	- 26.400.-

Verkäuflichkeit erscheinen im Rahmen des Gutachtens nur eingeschränkt gewährleistet.

9.4 Verkehrswert / Marktwert

Nach § 194 des Baugesetzbuches lautet die Definition des Verkehrswertes:
" Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre ".

" Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 25) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwert-ermittlung (§ 26 i.V. mit §§ 13 - 16, § 9 sowie §§ 40 - 45), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (§§ 6 - 8 ImmoWertV). "

Hiernach schätze ich den **Verkehrswert / Marktwert** zum vorgenannten Stichtag unter Berücksichtigung aller wertspezifischen Merkmale und signifikanten Eigenschaften des Objektes und des örtlichen Grundstücksmarktes in Anlehnung an den marktüblich gerundeten Vergleichswert / Bodenwert (€ 28.600.- - € 55.000.- = - € 26.400.- Fehlbetrag) symbolisch auf:

<p>€ 1.- (in Worten: Ein Euro)</p>
--

Ich versichere, vorstehendes Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen abgegeben zu haben, ich bin mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert und habe auch kein wirtschaftliches und persönliches Interesse am Ausgang dieses Gutachtens.

50259 Pulheim, den 29.02.2024


 Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt
 - digitalisierte Unterschrift / Stempel -



Urheberschutz

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten einschließlich aller Anlagen ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte, auch von Teilen daraus, ist nur mit schriftlicher Genehmigung des ö.b.u.v. Sachverständigen Dipl. - Ing. Frank R. Borchardt gestattet.

Bildansicht	Bild - Nr.
• Luftaufnahme	ohne Nr.
• Straßenansicht, Grenzwand	1 - 2
• Straßenansicht, Haustür	3 - 4
• Kellerabgang	5 - 6
• EG: Treppenhaus / Flur, Zimmer	7 - 8
• EG: Zimmer	9 - 10
• EG: WC - Anlage	11 - 12
• EG: Abstellraum Treppe EG - OG	13 - 14
• OG: Zimmer	15 - 16
• OG: Feuchtigkeitsschäden, Schimmel	17 - 18
• OG: Feuchtigkeitsschäden, Schimmel, Küche	19 - 20
• OG: Nachstromspeicherofen, Feuchtigkeitsschaden	21 - 22
• Treppe OG - DG, Feuchtigkeitsschäden	23 - 24
• DG: Speicher (nicht ausgebaut), schadhafter Bodenbelag	25 - 26