

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
einem ehemaligen Vierkanthof bestehend aus
Dreifamilienwohnhaus, Nebengebäuden und
ehemaliger Scheune bebaute Grundstück in
52441 Linnich-Ederen, Willibrordusstraße 5

Jülich, den 25.05.2023

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 012/22

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-566



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2023
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
136.000,00 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 Bewertungsobjekt.....	2
1.2	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	6
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	10
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	12
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	16
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
5.2	Dreifamilienwohnhaus und Teile Nebengebäude	16
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	16
5.2.2	Gebäudekonstruktion	17
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	18
5.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	18
5.2.5	Raumausstattungen	19
5.3	Teile Nebengebäude/ ehemalige Scheune.....	20
5.3.1	Allgemeine Beschreibung.....	20
5.3.2	Gebäudekonstruktion	20
5.3.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	21
5.3.4	Raumausstattungen	21
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	21
6	Ermittlung des Verkehrswerts	22
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	22
6.2	Bodenwertermittlung	23
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	23
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	23
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	24
6.2.4	Auskunft aus der Kaufpreissammlung	24
6.2.5	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	25
6.3	Verkehrswertableitung.....	27
7	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	28
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	29
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	29
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	31

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Bestandsobjekt in Form eines mit einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle (Vierkanthof) bebauten Grundstück im Ortsteil Ederen des Stadtgebietes von Linnich. Das Grundstück liegt zwischen der Willibrordusstraße und dem Buchenweg und ist so zweiseitig anfahrbar. Die Grundstücksfläche beträgt 1.081 m² bei einer Tiefe von 51 m.

Die baulichen sind zweigeschossig, teilunterkellert und mit nicht ausgebauten Dachgeschossen errichtet. Das ursprüngliche Baujahr konnte nicht ermittelt werden, in 1967 bis 1970 sind Erweiterungen/ Umbauten erfolgt. Seitdem bestehen drei Wohnungen, Abstellräume und Garagen im straßenseitigen Gebäude einschließlich Teilen der Nebengebäude. In diesem Zeitraum wurde in die Scheune eine Zwischendecke eingebaut und der Bereich auf Hoflevel als Keller ausgebaut. In den Räumlichkeiten darüber wurde eine Wohnung eingebaut, die vom rückwärtig verlaufenden Buchenweg erschlossen wird. Diese Umnutzung erfolgte ohne Baugenehmigung. Eine Nachtragsgenehmigung wird vermutlich nicht möglich sein, sodass für dieses Gebäudeteil eine zukünftige Nutzung zu Wohnzwecken eher ausscheidet und ggf. seitens der Bauordnungsbehörde auch untersagt wird.

Der Bau- und Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen ist mäßig (Bereich ehemalige Scheune) bis desolat (Bereich Dreifamilienwohnhaus einschließlich Nebengebäude). Die letzten Modernisierungen in den Wohnungen sind in 2000 in Form der Erneuerung der Fenster erfolgt. Im Bereich der Wohnung in der ehemaligen Scheune wurden seit der Umnutzung lediglich die Heizungsanlage in den 1990er Jahren und das Badezimmer innerhalb der letzten 15 Jahre erneuert.

Die drei Wohnungen im Gebäudeteil an der Willibrordusstraße verfügen über eine Aufteilung in 2 bis 5 Zimmer, Küche, Flur und ein bis zwei Bäder mit Wohnflächen von rund 56 bis 126 m². Mit vorhandenen gefangenen Räumen bzw. Durchgangszimmern, einer kleingliedrigen Raumaufteilung und niedrigen Deckenhöhen entspricht der Zuschnitt kaum heutigen Anforderungen an Wohnraum. Die drei Wohnungen stehen leer. Die Wohnung in der ehemaligen Scheune teilt sich in 5 Zimmer, Küche, Diele, Bad und überdachte Terrasse mit Wohnfläche von rund 124 m² auf. Diese Wohnung nutzt der Eigentümer selbst.

Die weitere Nutzung der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, des Zuschnitts der Wohnungen, der Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung und der für eine wohnwirtschaftliche Nutzung/ Vermietung aufzuwendenden Kosten unrentierlich. Die aufzuwendenden Kosten übersteigen den Wert der fiktiv sanierten Immobilie. Um das Grundstück einer rentierlichen Nutzung zuzuführen, ist die Freilegung (Abbruch der baulichen Anlagen) erforderlich.

Objektadresse: 52441 Linnich-Ederen, Willibrordusstraße 5
Grundbuchangaben: Grundbuch von Ederen, Blatt 171, lfd. Nr. 43
Katasterangaben: Gemarkung Ederen, Flur 6, Flurstück 156
(1.081 m²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer: xxx

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

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 Amtsgerichtes Jülich vom 02.01.2023, eingegangen am 10.01.2023
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	07.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	07.03.2023 in der Zeit von 09:00 bis 11:03 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	keine
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Sachverständigen wurden für diese Gutachtenerstellung</p> <ul style="list-style-type: none">– ein beglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber),– ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),– eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Umweltamt Kreis Düren),– eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),– eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis (Amt für Bauen, Planen und Umwelt Kreis Düren),– eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),– eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich 4 Bauen und Planung Stadtverwaltung Linnich),– eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Schule, Kultur und Sport Stadtverwaltung Linnich)– eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation sowie Kopien aus der Bauakte (Fachbereich 4 Bauen und Planung Stadtverwaltung Linnich),– eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW sowie RWE Power AG und EBV GmbH),– eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de und www.elwasweb.nrw.de),– eine Straßenkarte und eine Übersichtskarte (www.geoport.de),– eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),– der aktuelle Mietspiegel des Stadtgebietes Jülich,– Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und– Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Linnich
Kaufkraftindex:	96,2 (2021, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,0 % (April 2023) zum Vergleich NRW: 7,2 % 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 Stadt Linnich liegt im ländlichen Umfeld, am nördlichen Rand des Kreises Düren und verfügt über 13.179 Einwohnern (Stand: 30.06.2021). Sie besitzt insgesamt eine mittelmäßige bis gute Infrastruktur. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt- und Förderschule sowie ärztliche Facharztpraxen einschließlich eines Krankenhauses. Die Innenstadt von Linnich wird aktuell umfangreich saniert, Teile des Altgebäudebestandes wurden oder werden in naher Zukunft abgebrochen und durch neue ersetzt. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über Autobahnanschlüsse auf die A 44 und A 46 in ca. 10 bis 14 km Entfernung. Linnich stellt die nördliche Endstation der Rurtalbahnstrecke nach Düren über Jülich dar. Wirtschaftlich ist Linnich geprägt durch den weltweit größten Kartonage- und Füllmaschinenhersteller SIG Combibloc. (Rad-)Wanderer finden ein ausgeprägtes Wegenetz entlang des Auenbereiches der Rur. Die Stadt Linnich gewinnt zukünftig insgesamt deutlich an Attraktivität.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Ortsteil Ederen des Stadtgebietes von Linnich. Dieser verfügt über keine Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Linnich.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 400 m entfernt. Anschluss an die Rurtalbahn besteht über die Haltestelle im ca. 8 km entfernten Linnich. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 6,5 Km entfernten Autobahnzubringer Jülich-West. Die nächste Bundesstraße (B57) ist ca. 2,5 Km entfernt.

Die Straße Willibrordusstraße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als Ortsdurchfahrtsstraße dar. Der an der rückwärtigen Grundstücksgrenze verlaufende Buchenweg ist als asphaltierter Weg einzustufen. Die Willibrordusstraße weist teils offene, im Bereich des Bewertungsobjektes und weiter östlich geschlossene Wohnhausbebauung auf. Das Umgebungsbild ist typisch für dörfliche, alte Ortskernlagen und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur begrenzt vorhanden. Das Bewertungsgrundstück ist voll erschlossen. Das Gelände steigt von der Willibrordusstraße zum Buchenweg deutlich an.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren veröffentlicht in seinem Grundstücksmarktbericht 2022 folgende Daten zum Immobilienmarkt:

- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahre 2021 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.759 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen Änderung von ca. -5% gegenüber dem Vorjahr. Der Geldumsatz erreichte im vergangenen Jahr im Kreis Düren rd. 683,0 Millionen Euro. Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtumsatz damit um ca. 23% gestiegen.
- unbebaute Grundstücke
2021 wurden insgesamt 1.016 Kaufverträge über unbebaute Grundstücke abgeschlossen. Die Anzahl ist gegenüber dem Vorjahr mit 1.020 Kauffällen nahezu konstant. Der Verkauf von unbebauten Baugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau liegt mit 494 Kauffällen auf dem Vorjahresniveau (500 Kauffälle). Der Umsatz stieg um ca. 34 % auf rd. 73,3 Millionen Euro. Die Anzahl der verkauften landwirtschaftlich bzw. forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke sank um ca. 6 % auf 317 Kauffälle. Der Umsatz stieg dagegen um 12,6 Millionen Euro auf 37,8 Millionen Euro.
- bebaute Grundstücke
Im Jahre 2021 wurden insgesamt 1.221 bebaute Grundstücke verkauft und damit rd. 9 % weniger als im Vorjahr. 994 Ein- und Zweifamilienhäuser wurden verkauft mit einem Umsatz von 283,4 Millionen Euro; 29,9 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. 39 Mehrfamilienhäuser wurden 2021 veräußert. Der Umsatz betrug rd. 25,7 Millionen Euro; 4,0 Millionen Euro mehr als im Vorjahr.
- Wohnungs-/Teileigentum
Im Jahre 2021 wechselten 520 Objekte den Eigentümer. Der Umsatz liegt mit 83,8 Millionen Euro um 13,9 Millionen über dem des Vorjahres.
- Erbbaurechte und -grundstücke
Erbbaurechte und Erbbaugrundstücke nehmen in einem sehr geringen Umfang am Marktgeschehen teil. Im Berichtsjahr wurden 2 Kaufverträge für diesen Teilmarkt abgeschlossen, 8 weniger als im Vorjahr. Dieser Teilmarkt wird im weiteren Verlauf nicht weiter betrachtet.

Aktuelle Markteinschätzung durch den Unterzeichner

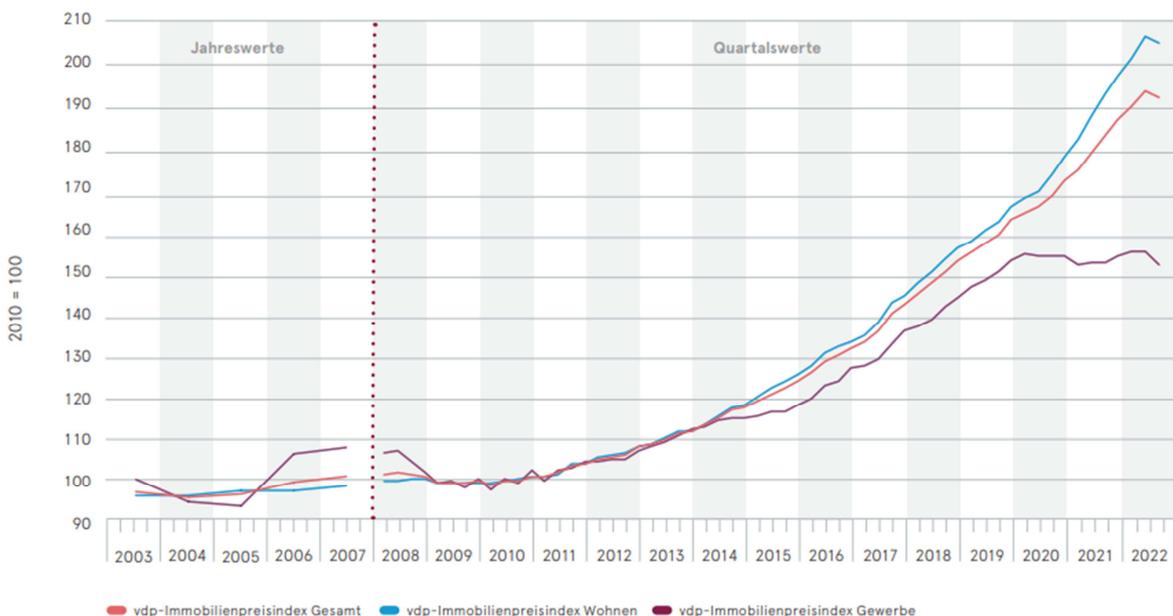
Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens hat sich die gesamtwirtschaftliche Lage, ausgelöst durch die Corona-Pandemie und die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, deutlich verändert. Es sind nicht unerhebliche Auswirkungen auf das gesellschaftliche und wirtschaftliche Leben in Deutschland zu beobachten. Kurz- bis mittelfristig sind aufgrund des sich derzeit volatil verändernden Marktumfelds mit weiter steigenden Zinsen, stagnierenden Bau- und weiter steigenden Nebenkosten negative Einflüsse auf verschiedene Immobilienmärkte zu erwarten.

Am Wohnungsmarkt ist aktuell ein stagnierendes, teilweise auch fallendes Niveau der Preise von Wohnimmobilien zu beobachten. Die Verkaufszahlen sind im IV Quartal 2022 deutlich eingebrochen. Neubauvorhaben werden derzeit zurückgestellt oder aber gänzlich aufgegeben. Für energetisch ältere Gebäude wird der Investitionsdruck aufgrund der deutschen und EU-weiten Rahmenvorgaben zunehmen. Gestiegene Nebenkosten und höhere Verbräuche werden höhere Nettokaltmieten in solchen Objekten kaum durchsetzbar machen. Die Vermietung wird sich vermutlich schwerer gestalten.

Einschätzung VDP Research | Immobilienpreisindex Q3.2022

Der vdp-Immobilienpreisindex verzeichnete im dritten Quartal 2022 den ersten Rückgang nach elf Jahren. Zwar notierte der Index, verglichen mit dem Vorjahresquartal, noch um 4,7% über dem Vorjahreswert, gegenüber dem Vorquartal sank er aber um 1,0%. Damit finden die sich seit Monaten verschlechternden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, welche die aktuelle Nachrichtenlage dominieren, nun auch ihren Niederschlag im Index. Trotz der noch überraschend robusten konjunkturellen Lage im dritten Quartal mit einem leicht steigenden Bruttoinlandsprodukt beeinflussten vor allem Belastungsfaktoren wie der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, der Klimawandel und die aktuell hohe Inflation das Wirtschaftsgeschehen. Zur Bekämpfung der Inflation erhöhte die Europäische Zentralbank in den letzten Monaten mehrfach die Leitzinsen, was in Verbindung mit den hohen Teuerungsraten auch die Zinsen für Immobilienkredite stark steigen ließ – auf ein Niveau, das letztmals vor zehn Jahren erreicht wurde. Dies dämpfte die Nachfrage nach Immobilien, was sich unterschiedlich auf die einzelnen Assetklassen auswirkte. Während Wohnimmobilienpreise gegenüber dem direkten Vorquartal leicht um 0,7% nachgaben, auf Jahressicht aber ein Plus von 6,1% verzeichneten, waren auf dem Gewerbeimmobilienmarkt stärkere Effekte auszumachen: Die Preise für Gewerbeimmobilien fielen gegenüber dem zweiten Quartal dieses Jahres um 2,2%, gegenüber dem dritten Quartal des Vorjahres um 0,6%.

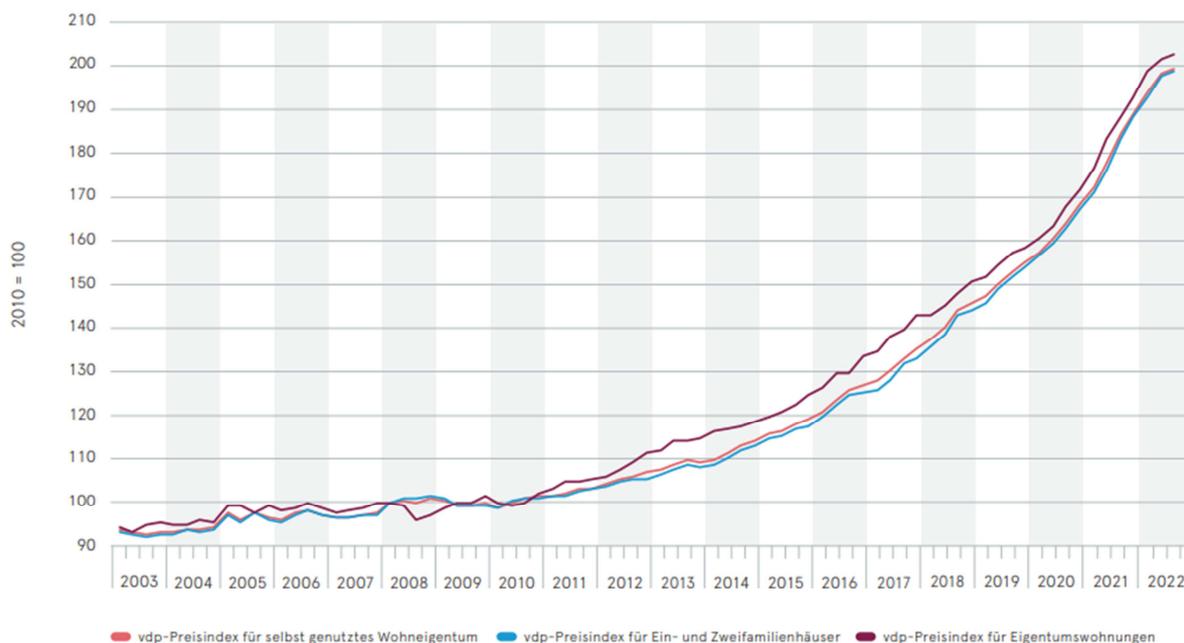
Jahrelanger Aufschwung am deutschen Immobilienmarkt endet



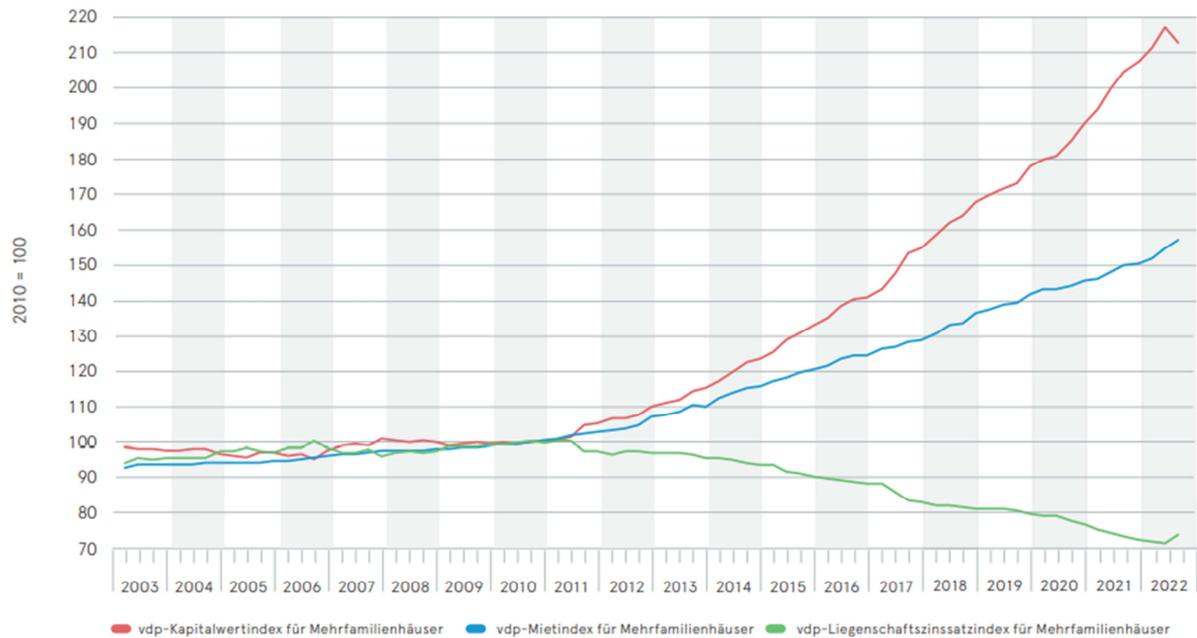
Wohnungsmarkt

Zum ersten Mal nach über zwölf Jahren sanken im dritten Quartal 2022 die Preise für Wohnimmobilien im Quartalsvergleich. Auf Jahressicht legten die Preise allerdings noch um 6,1% zu, wozu insbesondere der Markt für selbst genutztes Wohneigentum beitrug. So erhöhten sich die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich zum Vorjahr noch um 8,4%, gegenüber dem Vorquartal fiel der Preisanstieg mit 0,5% aber schon deutlich geringer aus. Ein ähnliches Bild zeigte sich bei den Preisen für Eigentumswohnungen, die sich im Jahresvergleich – getragen von drei starken Quartalen von Oktober 2021 bis Juni 2022 – um 7,8%, im Quartalsvergleich aber nur um 0,7% erhöhten. Steigende Kreditzinsen sowie der Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungs- und der Baukosten führen dazu, dass die Nachfrage nach selbst genutztem Wohneigentum derzeit nachlässt. Vor allem in den Metropolregionen, in denen die Preise in den letzten Jahren deutlich gestiegen sind, wird die Finanzierung von Wohneigentum erschwert. Der aktuell robuste Arbeitsmarkt lässt aber keine Ausfallwelle von bereits finanzierten Immobilien erwarten, und auch die nach wie vor geringe Neubautätigkeit wird das Immobilienangebot kurz- bis mittelfristig nicht signifikant erhöhen. Bleiben diese Bedingungen stabil, ist mit einem Preiseinbruch nicht zu rechnen. Der Anstieg der Preise für Mehrfamilienhäuser belief sich im Jahresvergleich auf 4,1%. Im Vergleich zum zweiten Quartal dieses Jahres fielen die Preise allerdings um 1,9%. Bedingt durch die weiter hohe Nachfrage nach Wohnraum stiegen die Neuvertragsmieten um 4,8% im Vergleich zum dritten Quartal des Vorjahres. Auf dem Investmentmarkt führten die gestiegenen Zinsen und die Unsicherheit in Bezug auf die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung dazu, dass Investitionen in Mehrfamilienhäuser neu bewertet werden mussten. Als Folge daraus legte der Index für Liegenschaftszinsen im Quartalsvergleich um 3,6%, im Vorjahresvergleich um 0,6%.

Geringere Preisdynamik bei selbst genutztem Wohneigentum



Preise für Mehrfamilienhäuser geben auf Quartalssicht nach



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	<p>rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 19 m mittlere Tiefe: ca. 51 m Grundstücksgröße: 1.081 m²</p>
Erschließungssituation:	<p>direkter Zugang zur Willibrordusstraße, rückwärtiger Zugang zum Buchenweg 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 zehn- bis tausendjähriges Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}). Stand Datenabfrage 09.03.2023.</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> <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</p>

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Glückauf-Aachen 9“ und über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Welz 2“.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Glückauf-Aachen 9“ ist die EBV GmbH in Hückelhoven. Diese teilt auf Anfrage mit, dass das Bewertungsgrundstück zu keinem Zeitpunkt Einwirkungen aus Steinkohlenabbautätigkeit unterlag. Eine Beeinflussung hinsichtlich des diesseits zu vertretenden Steinkohleabbaus liegt nach dessen Einschätzung nicht vor und kann nach derzeitigem Kenntnisstand auch ausgeschlossen werden.

Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Welz 2“ ist die RWE Power AG Köln. Diese teilt auf Anfrage mit, dass nach derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlebergbau für das Objekt erkennbar ist. Somit liegen nach deren Einschätzung keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten besonders zu berücksichtigen wären.

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:	Die drei straßenseitigen Wohnungen stehen leer. Das Nebengebäude wird durch die Eigentümer wohnbaulich genutzt.
Miet-/Pachtverträge:	Erträge wurden zum Zeitpunkt des Ortstermins keine erzielt.
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:	<p>Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/bauleitplanung.nrw) kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Bereich der Ortslage Ederen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Vorhaben sind in solchen Gebieten zulässig, wenn sich die geplante Bebauung in die nähere Umgebung einfügt. Kriterien sind hierbei die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbauten Grundstücksflächen und die Geschossigkeit. Es kommt also auf die bestehende Bebauung und Nutzung in der Nachbarschaft an. Eine wohnbauliche Nutzung bis in die Tiefe des Grundstücks ist somit nicht genehmigungsfähig. Eine Baugenehmigung auf Basis einer rückwärtigen Erschließung über den Buchenweg scheidet nach Aussage der Stadt Linnich wegen fehlender Widmung dieser Straße aus.</p> <p>Die Umnutzung des Erdgeschosses (auf Niveau Buchenweg) der ehemaligen Scheune in die auch zum Zeitpunkt des Ortstermins vorhandene Wohnnutzung ist ohne Baugenehmigung erfolgt. Es wurde seitens der Bauordnungsbehörde in 1970 lediglich eine Genehmigung zum Vorhaben „Ausbau der vorhandenen Scheune als Kellerräume mit Garage und Ölheizung“ erteilt (vgl. Abschnitt „Bauordnungsrecht auf S. 13 dieses Gutachtens). Eine Nachtragsgenehmigung scheidet unter Berücksichtigung der Beurteilungskriterien (Einfügegebot) vermutlich aus.</p>

	<p>Der Flächennutzungsplan stellt die Lage des Bewertungsobjektes als gemischte Baufläche dar.</p> <p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor.</p>
Bodenordnungsverfahren:	<p>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.</p>
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	<p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung.</p>
Denkmalschutz:	<p>Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.</p>
Bauordnungsrecht:	<p>Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor.</p> <p>Diese enthält den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Statik und Baugenehmigung zum Vorhaben „Ausbau der vorhandenen Scheune als Kellerräume mit Garage und Ölheizung“ und „Einbau einer Ölfeuerungsanlage in ein vorhandenes Kellergeschoss“ aus 1970, den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Statik und Baugenehmigung zum Vorhaben „Neubau eines Wohnhauses“ und „Bau von 2 Wohnungen, 2 Garagen und Lager“ aus 1967.</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> <p>Eine Teilfläche von rund 10,00 m² des auf dem Bewertungsgrundstück errichteten Nebengebäudes ist auf das nordostwärtige Nachbargrundstück mit Flurstücknummer 1427 überbaut. Gesetzliche Grundlage zur Regelung von Überbauten sind die §§ 912 und 913 BGB. Hierin ist geregelt, dass der Nachbar den Überbau bei fehlendem Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit zu dulden hat, er hierfür aber durch eine Geldrente zu entschädigen ist. Eine entsprechende Eintragung im Grundbuch zur Zahlung einer solchen Rente ist nicht existent.</p>

	<p>Der Eigentümer konnte im Ortstermin keine Angaben zum Sachverhalt machen. Eine Überbaurente zahlt er an den Nachbarn nicht.</p> <p>Maßgeblich für die Bestimmung der Höhe der Überbaurente ist der Bodenwert zum Zeitpunkt der Entstehung des Überbaues. Der Werteeinfluss auf den Verkehrswert des Bewertungsgrundstückes ergibt sich grundsätzlich aus der Differenz der zu zahlenden Überbaurente sowie der zu verzeichnenden Bodenwertsteigerung für den genutzten Grundstücksteil.</p> <p>Der Bauzustand des überbauten Gebäudes ist mäßig, eine Restnutzungsdauer ist ihm nicht beizumessen (vgl. Abschnitt 5.3.1 des Gutachtens). Bei Liquidation/ Abbruch der baulichen Anlagen wird der Überbau geheilt, die Grundstücksfläche wird für den Eigentümer wieder nutzbar. Ein Werteeinfluss wird dem vorhandenen Überbau nicht beigemessen.</p>
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	<p>Dem Sachverständigen liegt ein beglaubigter Grundbuchauszug vom 27.04.2022 vor.</p> <p>Hiernach besteht/ bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Ederen, Blatt 171 folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragung/en:</p> <ul style="list-style-type: none">- „Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 012/22). Eingetragen am 27.04.2022.“- „An- und Einbaurecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers der Parzelle Flur 6 Nr. 155 unter Bezug auf die Bewilligung vom 18. Februar 1955 eingetragen am 4. April 1955. Umgeschrieben am 22. Mai 1967.“
Bewertung der Eintragungen:	<p>Ein etwaiger Werteeinfluss der in der Abteilung II des Grundbuchs von Ederen, Blatt 171 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 (nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen) nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p>

Altlasten:

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

Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung liegen der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes vor. Durch Auswertung des Gewerbemelderegisters konnte die Behörde für das Bewertungsgrundstück die Gewerbebeanmeldungen „Großhandel mit sonstigen Altmaterialien“ und „Abdichtung gegen Wasser/Abdämmung gegen Kälte“ ermitteln. Es liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine weiteren Erkenntnisse vor, die eine Bewertung des Altlastenrisikos möglich machen. Ein konkreter Altlastenverdacht besteht für das Bewertungsgrundstück nicht.

Der am Ortstermin teilnehmende Eigentümer konnte keine weiteren Angaben zum geschilderten Sachverhalt machen.

Es wird für die vorliegende Wertermittlung aufgrund dieser Erkenntnisse ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

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 Dreifamilienwohnhaus und Teile Nebengebäude

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse teilunterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss 680 m ² Bruttogrundfläche (BGF) ursprüngliches Baujahr unbekannt, Erweiterung in 1967 3 Wohnungen 2-4 Zimmer, Küche, Flur, Abstellraum und 1-2 Bäder 56, 78 und 126 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	keine
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.

energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach zu bezeichnen (Elektronachtspeicheröfen, überwiegend Kunststofffenster mit Zweischeibenwärmeschutzverglasungen, nicht gedämmte Fassade, ungedämmte oder unzureichend gedämmte Dachflächen).
Nachrüstpflichten:	Die nicht wärmegeprägten Dachflächen sind entsprechend der im GEG genannten Nachrüstpflichten zu dämmen.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugänge nicht barrierefrei ausgestaltet schwelfenfreie Türöffnungen < 0,90 m nicht ausreichende Bewegungsflächen in den Zimmern und Fluren barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung nur mit erheblichem Aufwand möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist desolat. Die Wohnungen sind zum Teil unterwohnt. Es bestehen Aufweichungen an Wänden, der Dachstuhl ist stellenweise von einem Holzfäulepilz befallen und nicht mehr tragfähig. Türen, Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Fenster und Rollläden sowie sanitäre Einrichtungsgegenstände weisen teilweise Beschädigungen auf. Die Regenrinnen und -rohre weisen Fehlstellen oder fehlende Anschlüsse auf und sorgen zusätzlich für Aufweichungen des Mauerwerks und Absackungen im Hopfplaster. Es besteht insgesamt ein erheblicher Instandsetzung- und Modernisierungszustand.

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	Keller und aufgehende Geschosse in Ziegelsteinmauerwerk Fassade ein- bis zweischalig mit Putz oder Klinkersteinverblender
Geschossdecken:	Keller mit Gewölbedecke sonst Stahlbeton- und Holzbalkendecken, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe in Wohnung rechts als steile Holzstiege Geschosstreppen als einfache Holz- oder Betontreppe mit Natursteinbelag

Dach:	Satteldächer als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel oder Bitumenwellplatten gering dimensionierte bis keine Wärmedämmung der Dachflächen oder obersten Geschossdecken Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	Ver- und Entsorgungsanlagen

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit wenigen Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen, Ausstattung nicht zeitgemäß
Heizungsinstallation:	Nachtspeicheröfen in den Zimmern, teilweise ohne Beheizmöglichkeit Warmwassererzeugung dezentral über strombetriebene Durchlauferhitzer
Sanitärinstallation:	Wohnung rechts: Badezimmer EG: WC, Waschbecken, Badewanne Badezimmer OG: WC, Waschbecken, Dusche Wohnung links EG: Gäste WC: WC und Handwaschbecken Badezimmer: Waschbecken und Badewanne Wohnung links OG: Badezimmer: WC, Waschbecken und Badewanne Ausstattung insgesamt in einfachem Standard

5.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Wohnung rechts

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>
Flur	8,31 m ²
Zimmer/Raum 1	29,95 m ²
Zimmer/Raum 2	15,56 m ²
Küche	9,74 m ²
Flur	9,39 m ²
Badezimmer	8,15 m ²
<u>Obergeschoss</u>	
Flur	4,41 m ²
Zimmer/Raum 3	11,89 m ²
Zimmer/Raum 4	15,49 m ²
Zimmer/Raum 5	9,71 m ²
Badezimmer	3,59 m ²
gesamt Wohnung rechts	126,19 m ²
rund	126,00 m ²

<u>Wohnung EG links</u>	<u>Wohnflächen</u>
Flur	8,66 m ²
Küche	8,38 m ²
Zimmer/Raum 1	14,40 m ²
Abstellraum	2,50 m ²
Gäste WC	2,22 m ²
Badezimmer	3,60 m ²
Zimmer/Raum 2	16,53 m ²
gesamt Wohnung EG links	56,29 m ²
rund	56,00 m ²

<u>Wohnung OG links</u>	
Flur	13,75 m ²
Zimmer/Raum 1	14,71 m ²
Badezimmer	5,11 m ²
Küche	13,20 m ²
Abstellraum	4,02 m ²
Zimmer/Raum 2	12,25 m ²
Zimmer/Raum 3	7,19 m ²
Zimmer/Raum 4	8,05 m ²
gesamt Wohnung OG links	78,28 m ²
rund	78,00 m ²

5.2.5 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Teppich, PVC, Laminat und Fliesen
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen überwiegend mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung, Tapete mit Anstrich, Nut-/ Federbrettbekleidung
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüren aus Holz oder Kunststoff mit Lichtausschnitten aus einer Zweischeibenisolierverglasung Innentüren als einfache Sperrholztüren in Holzzargen
Fenster:	aus Holz oder Kunststoff mit Zweischeibenisolierverglasungen, auch Holzfenster mit Einscheibenverglasungen Rollläden aus Kunststoff überwiegend vorhanden

5.3 Teile Nebengebäude/ ehemalige Scheune

5.3.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	2 Vollgeschosse nicht unterkellert nicht ausgebautes Dachgeschoss 654 m ² Bruttogrundfläche (BGF) ursprüngliches Baujahr unbekannt, teilweise Umnutzung in 1970 Wohnung mit 5 Zimmern, Küche, Diele, Badezimmer, überdachte Terrasse 126 m ² Nutzfläche (Umnutzung zu Wohnen nicht genehmigt und derzeit auch nicht genehmigungsfähig) rund 60 m ² Nutzfläche (Lagerfläche) 4 Garagenstellplätze
Umnutzungen/ Modernisierung in den letzten 15 Jahren:	Erneuerung Badezimmer
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach zu bezeichnen (Ölzentralheizung aus den 1990er Jahren, Holzfenster mit Zweischeibenisolierverglasungen (1970), nicht gedämmte Fassade, ungedämmte oder unzureichend gedämmte Dachflächen).
Nachrüstpflichten:	keine (Wohnnutzung nicht genehmigt, Nutzungsuntersagung wahrscheinlich)
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugänge nicht barrierefrei ausgestaltet schwelfreie Türöffnungen < 0,90 m nicht ausreichende Bewegungsflächen in Bad und Küche barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist mäßig. Es bestehen Aufweichungen an Außenwänden im gesamten Kellerbereich. Die Wohnung im Erdgeschoss (auf Niveau Buchenweg), deren Einbau in die ehemalige Scheune ohne Baugenehmigung erfolgte, stellt mit Ausnahme des Badezimmers und der in den 1990er Jahren erneuerten Heizung den Zustand aus 1970 dar.

5.3.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	aufgehende Geschosse in Ziegelsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Putz oder Klinkersteinverblender
Geschossdecken:	Stahlbetondecke, oberste Geschossdecke als Holzbalkendecke
Treppen:	Geschosstreppe als Betontreppe mit Natursteinbelag Einschubtreppe auf den Speicher

Dach:	Satteldach als Holzkonstruktion Dacheindeckung hofseitig aus einem Tondachziegel, auf der Seite zum Buchenweg aus einem Betondachstein keine Wärmedämmung des Daches oder der obersten Geschossdecke Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	Terrasse mit Überdachung

5.3.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasser- und Abwasserinstallation:	Anschluss an das Dreifamilienwohnhaus
Elektro- und sonstige technische Installation:	mit ein bis mehreren Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen, Ausstattung nicht zeitgemäß
Heizungsinstallation:	Zentrale Öl-Heizung (Baujahr 1990er Jahre) gelagert in Metalltanks mit rund 7.000 l Fassungsvermögen Rippenheizkörper in den Zimmern, Handtuchheizkörper im Badezimmer Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	Badezimmer EG: WC, Waschbecken, bodengleiche Dusche und Badewanne Ausstattung in mittlerem Standard

5.3.4 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Teppich, PVC, Fliesen und Parkett
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Nut-/ Federbrettbekleidung
Türen, Türzargen, Tore:	Hauseingangstüre aus Holz mit seitlicher Glasbausteinwand Fenstertüre auf die Terrasse Metallschwingtore in den Garagen Metallausgangstüren zum Innenhof
Fenster:	aus Holz mit Zweischiebenisolierverglasungen (1970), teilweise mit Einschiebenverglasungen Rollläden aus Kunststoff überwiegend vorhanden

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die baulichen Anlagen sind an der Willibrordusstraße grenzständig errichtet. Der Innenhof wird über eine Durchfahrt erschlossen. Der Innenhof ist insgesamt gepflastert. Der Grundstücksteil nördlich der ehemaligen Scheune zum Buchenweg stellt sich als plattierte Zufahrt zu Hauseingang und Garage, überdachte Terrasse und Wiesenfläche dar. Die Wiese ist mit einem Holzzaun auf Mauer eingefriedet.

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 Dreifamilienwohnhaus, Nebengebäuden und einer ehemaligen Scheune (Kellerräume/ Wohnung ohne Baugenehmigung) bebaut, welches tatsächlich eigengenutzt wird bzw. leer steht. Der Bau- und Unterhaltungszustand der baulichen Anlagen ist mäßig (Bereich ehemalige Scheune) bis desolat (Bereich Dreifamilienwohnhaus einschließlich Nebengebäude). Die weitere Nutzung der baulichen Anlagen ist unter Berücksichtigung des baulichen Zustandes, des Zuschnitts der Wohnungen, der Nutzungsmöglichkeiten der Bestandsbebauung und der für eine wohnwirtschaftliche Nutzung/ Vermietung aufzuwendenden Kosten unrentierlich. Die aufzuwendenden Kosten übersteigen den Wert der fiktiv sanierten Immobilie. Um das Grundstück einer rentierlichen Nutzung zuzuführen, ist die Freilegung (Abbruch der baulichen Anlagen) erforderlich. Das Bewertungsobjekt ist als Liquidationsobjekt einzustufen. In solchen Fällen ist der Verkehrswert des Grundstücks auf der Grundlage des Bodenwerts abzüglich der Freilegungskosten zu ermitteln (vgl. § 40 in Verbindung mit § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert ist in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021) zu ermitteln. Der Vergleichswert kann als reines Vergleichskaufpreisverfahren, bei dem ein Vergleich direkt mit geeigneten Vergleichspreisen durchgeführt wird, angewendet werden. Geeignet sind solche Vergleichspreise, wenn sie hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den Stichtag und Repräsentativität in Bezug auf den Grundstücksmarkt hinreichend mit dem Bewertungsgrundstück übereinstimmen und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes durch Anwendung von Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten oder in anderer Weise berücksichtigt werden können (vgl. § 25 in Verbindung mit §§ 9, 18 und 19 ImmoWertV 2021).

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert nach § 26 Abs. 2 ImmoWertV verwendet werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 2021). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt vorliegend auf Basis des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

Der Bodenwert des Grundstücks 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 Gutachterausschusses 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.

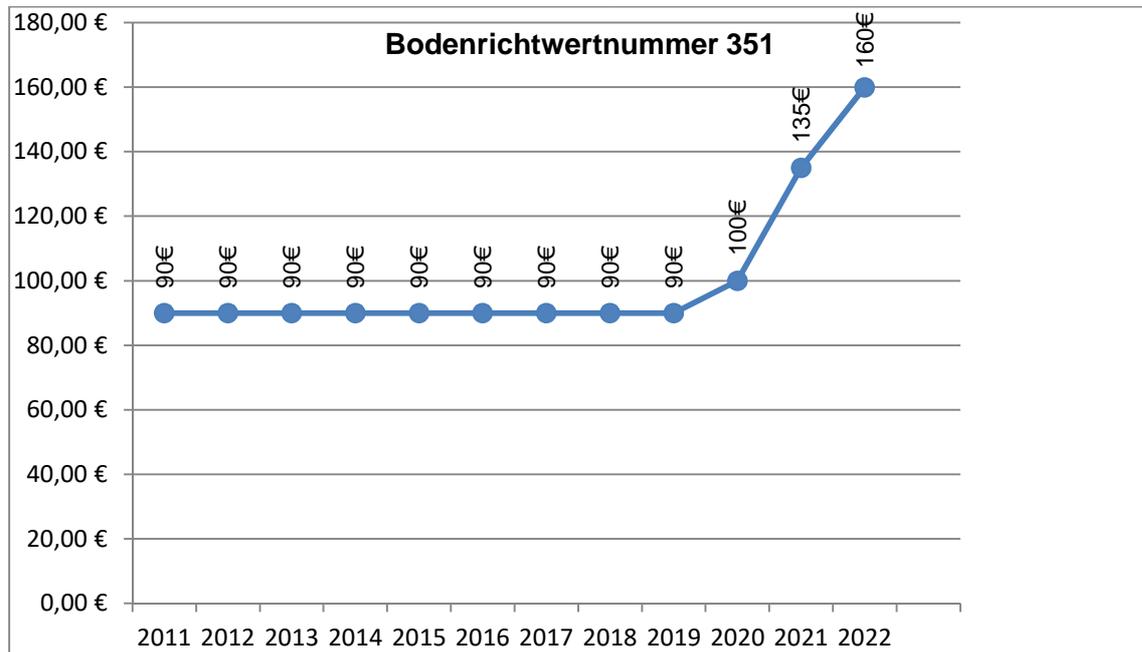
Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich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

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 180,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2023. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Linnich
Ortsteil	Ederen
Bodenrichtwertnummer	351
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	MI (Mischgebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	40 m
Grundstücksfläche	800 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: $180,-\text{ EUR/m}^2 * (1 + 19 \% / 12 * 3) = 188,55 \text{ EUR/m}^2$.

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	= 51 m
Grundstücksfläche	= 1.081 m ²

6.2.4 Auskunft aus der Kaufpreissammlung

Dem zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren liegen in seiner Kaufpreissammlung Kaufpreise zu Grundstücken, die mit einer abbruchreifen Bestandsbebauung bebaut sind und zum Zwecke der Neubebauung erworben werden, vor. Die Preisspanne, innerhalb derer Veräußerungen erfolgten, ist groß. Es wird zu Preisen auf Bodenrichtwertniveau aber auch deutlich darüber veräußert. Die Stichprobe ist wenig homogen, signifikante Anpassungen sind nur schwer ableitbar. Es ist allerdings festzustellen, dass für Grundstücke in nachgefragten Lagen und einer möglichen baulichen Nutzung als Renditeobjekt (Mehrfamilien- oder Wohn-/ Geschäftshaus) deutlich höhere Preise im Vergleich zum Rest der Stichprobe erzielt werden. Der tatsächliche Kaufpreis lag für solche Objekte unter Berücksichtigung noch aufzuwendender Abbruchkosten (es wird bei Abbruchobjekten ein nicht freigelegtes Grundstück erworben) und Bezug auf die bebaubare Vorderlandfläche z.T. 100% über Bodenrichtwertniveau, es wurde somit das Doppelte gezahlt. Es ist hierbei allerdings zu berücksichtigen, dass die Kaufpreise aus den letzten 4 Jahren stammen und in dieser Zeit die Bodenrichtwerte jährlich in der Spanne zwischen 10 und 25 % erhöht wurden. Das dargestellte prozentuale Verhältnis ist somit geschrumpft.

6.2.5 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Ermittlung des Bodenwerts des Bewertungsgrundstückes erfolgt Aufteilung in zwei Bewertungsteilbereiche (Vorderland/ Hinterland mit rückwärtiger Zuwegung). Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2).

Vorderlandflächen werden mit dem objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert bewertet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der gegebenen Bodenwertentwicklung (vgl. Abschnitt 6.2.2). Zusätzlich wird ein Zuschlag berücksichtigt, der sich durch Einordnung in die Kaufpreisauswertung für Grundstücke, die mit einer abbruchreifen Bestandsbebauung bebaut sind und zum Zwecke der Neubebauung erworben werden, ergibt. Das Bewertungsgrundstück ist in geschlossener Bauweise bebaubar. Die straßenseitige Grundstücksbreite an der Willibrordusstraße beträgt 19 m, die Grundstückstiefe 51 m. Rückwärtig besteht die Möglichkeit, das Grundstück über den Buchenweg anzufahren. Es eignet sich grundsätzlich für die Errichtung von Ein- und Zweifamilienwohnhausbebauung sowie eines renditeorientierten Mehrfamilien- oder Wohn-/ Geschäftshauses. Im Kreis Düren werden aktuell mehrere Baugebiete erschlossen und geplant. Die Nachfrage nach Baugrundstücken für den individuellen und Geschosswohnungsbau ist trotz der gesamtwirtschaftlichen Lage weiter gegeben. Aufgrund des Zuschnitts, Nutzungspotenzials, der Lage und der Nachfragesituation wird aus der Zuschlagsspanne aus tatsächlichen Kaufpreisen (vgl. Abschnitt 6.2.4) ein Zuschlag auf den Bodenrichtwert von 50 % für sachgemäß erachtet und in die Bodenwertermittlung eingeführt.

Der relative Wert von Hinterlandflächen, die sich als hausnahes Gartenland ohne bauliches oder sonstiges werterhöhendes Nutzungspotenzial darstellen, bewegt sich in der Regel in der Spanne zwischen 10 und 20 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert. Gemäß vorliegender Untersuchungsergebnisse seitens der Gutachterausschüsse der Stadt Wuppertal, Bergisch Gladbach, dem Oberbergischen sowie Rheinisch-Bergischen Kreis aus dem Zeitraum 1992 bis 2009 ist seitlich gelegen Flächen bzw. anderen als Stellplatz geeigneten Flächen ein Wert in Bezug auf den Bodenrichtwert in der Spanne von 30 bis 60 % zuzuweisen. Das Bewertungsgrundstück ist rückwärtig über den Buchenweg erschlossen. Die Nachbargrundstücke sind bis nahe an den Buchenweg mit Nebengebäuden (nicht Wohnnutzung) bebaut. Eine bauliche Nutzung mit Garagen oder vergleichbar wäre vermutlich genehmigungsfähig. Aufgrund des vergleichsweise hohen Nutzungspotenzials für ein Hinterlandfläche wird für diesen Grundstücksteil ein Wertansatz von 60 % in Bezug auf den objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert für sachgemäß erachtet und in die Bodenwertermittlung eingeführt.

Wie im Abschnitt 6.1 erläutert sind die Freilegungskosten zur Herstellung einer rentierlichen baulichen Nutzung vom Bodenwert abzuziehen. Die Kalkulation der Freilegungskosten erfolgte überschlägig und pauschal ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 180,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2023	07.03.2023	× 1,0475
Art der Nutzung	MD	M	× 1,00
durchschnittlicher Zuschlag aus tatsächlichen Kaufpreisen			× 1,50
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 282,83 EUR/m ²
II. Ermittlung des Bodenwerts			
relativer b/a-freier Bodenwert (Vorderland)			= 282,83 EUR/m ²
Fläche (Vorderland)			× 760 m ²
b/a-freier Bodenwert (Vorderland)			= 214.950,80 EUR
relativer b/a-freier Bodenwert (Hinterland)			= 169,70 EUR/m ²
Fläche (Hinterland)			× 321 m ²
b/a-freier Bodenwert (Hinterland)			= 54.473,70 EUR
b/a-freier Bodenwert			= 269.424,50 EUR
III. Freilegungskosten			
100,-- EUR/ m ² BGF			- 133.400,00 EUR
IV. Ermittlung des Bodenwerts einschließlich Freilegungskosten			
b/a-freier Bodenwert einschließlich Freilegungskosten			= 136.024,50 EUR rund 136.000,00 EUR

6.3 Verkehrswertableitung

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 für das mit einem ehemaligen Vierkanthof bestehend aus Dreifamilienwohnhaus, Nebengebäuden und ehemaliger Scheune bebaute Grundstück in bebaute Grundstück in 52441 Linnich-Ederen, Willibrordusstraße 5

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Ederen	171	43	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Ederen	6	156	1.081 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 07.03.2023 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

136.000,00 EUR

in Worten: einhundertsechsendreißigtausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 25.05.2023

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 (RGI. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGI. 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, Sinzig 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 19.0 Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2009
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 6. Auflage, 2010
- [5] Kleiber, Simon: GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert Archiv, Version 11.0.9, Köln 2013
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2008, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, 19. Auflage, Essen 2008
- [7] BKI: Baukosten 2013, Teil 2, statistische Kostenkennwerte für Bauelemente, Stuttgart, 2013
- [8] Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren