

Kontakt:

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

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

info@dammers-immobilienbewertung.de

www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers

Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter

Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter Zert (S)

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau, Garage
und Nebengebäuden bebaute Grundstück
in 52428 Jülich-Koslar, Hasenfelder Straße 41

Jülich, den 15.05.2025

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 15/24

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-623



Der Verkehrswert des Grundstücks
wird zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben
ermittelt mit rund
174.000,00 EUR

Internet-Version

Diese Version des Gutachtens wurde um Teile der Anlagen gekürzt. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann nach telefonischer Terminabsprache auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Jülich eingesehen werden (Tel. Nr. 02461/681-0).

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	2
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	2
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	4
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	4
2	Lage- und Marktbeschreibung	5
2.1	Lagemerkmale	5
2.1.1	Makrolage	5
2.1.2	Mikrolage	5
2.1.3	Immobilienmarkt.....	6
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	8
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	10
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	13
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
5.2	Wohnhaus mit Anbau	13
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	13
5.2.2	Gebäudekonstruktion	15
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	15
5.2.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung ggf. Gebäude und Anbau	15
5.2.2	Raumausstattungen	16
5.3	Nebengebäude.....	16
5.4	Garage	17
5.5	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	17
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	18
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
6.2	Bodenwertermittlung	19
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	19
6.2.2	Bodenrichtwertmit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	19
6.2.3	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks.....	20
6.2.4	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	21
6.3	Sachwertermittlung	22
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021.....	22
6.3.2	Sachwertberechnung	23
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	24
6.4	Ertragswertermittlung	28
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	28
6.4.2	Ertragswertberechnung	29
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	30
6.5	Zubehör.....	32
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	32
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	33
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	34
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	34
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
9	Verzeichnis der Anlagen.....	37

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

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

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

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 03.01.2025, eingegangen am 18.01.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	14.04.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	Der für den 10.04.2025 angesetzte Termin für die Ortsbesichtigung wurde vor Ort mit der Bitte um eine terminliche Verschiebung abgebrochen. Ein zusätzlicher Termin fand am 14.04.2025 in der Zeit von 08:00 Uhr bis 09:38 Uhr statt.
Teilnehmer am Ortstermin:	Am Ortstermin nahmen teil: Sohn der Eigentümerin der bestellte Sachverständiger
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

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

1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein fertiggestelltes Bestandsobjekt in Form eines mit einem freistehenden, eingeschossigen, voll unterkellerten Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, einem ein- bis zweigeschossigen Wohnhausanbau, einer übertiefen Garage und zahlreichen eingeschossigen Nebengebäuden zur gewerblichen Nutzung bebautes Grundstück. Es liegt an einer der Ortsdurchgangsstraßen im Ortsteil Koslar des Stadtgebietes von Jülich. Die Grundstücksfläche beträgt 777 m² bei einer Tiefe von 60 m.

Das Wohnhaus wurde 1954 in massiver Bauweise errichtet. Der Wohnhausanbau wurde 1967, die Garage 1979 und die Nebengebäude über mehrere Jahre bis 1982 hinzugefügt.

Das Wohnhaus mit Anbau verfügt über sechs Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Bad und Dachterrasse mit einer Wohnfläche von rund 137 m². Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist insgesamt als einfach bis mittel zu klassifizieren. Im Zeitraum 2010 bis 2015 wurden die Dacheindeckungen von Wohnhaus und Anbaus, die Heizungsanlage, Teile der Fenster und des Innenausbaus modernisiert. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.

Die Garage wurde in der Vergangenheit im Zusammenhang mit den Nebengebäuden gewerblich genutzt. Nutzung. Weder für die Errichtung der Nebengebäude noch für die gewerbliche Nutzung bestehen ein (Bau)Genehmigung. Aufgrund der Lage im reinen Wohngebiet und der baulichen Ausführung wird eine nachträgliche Genehmigung vermutlich nicht möglich sein. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist der Garage ist altersentsprechend, der Zustand der Nebengebäude ist desolat. Um die baurechtswidrigen Verhältnisse zu beseitigen und das Grundstück einer wirtschaftlichen Folgenutzung zuführen zu können, sind die Nebengebäude abzubauen.

Objektadresse:

52428 Jülich-Koslar, Hasenfelder Straße 41

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Koslar, Blatt 718, lfd. Nr. 1

Katasterangaben:

Gemarkung Koslar, Flur 1, Flurstück 51/1
(777 m² Grundstücksfläche)

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber:

Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer/in, Bewohner/in:

anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Jülich-Koslar
Kaufkraftindex:	95,9 (2024, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,7 % (Februar 2025) zum Vergleich NRW: 7,9 % Deutschland: 6,4 %

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 93.323 Einwohner, Stand 31.12.2023) und Jülich (rund 35.087 Einwohner, Stand 31.12.2024). Die kleineren Städte und Gemeinden verfügen über 4.000 bis 17.000 Einwohner. Mehr als die Hälfte der Fläche des Kreises wird von der Landwirtschaft genutzt. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über vier das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A4 und A44. Grenznah sind Belgien und die Niederlande so erreichbar. Die Rurtal-, Euregio- und Bördebahn verbinden die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet untereinander, der Bahnhof Düren liegt an der Schnellfahrstrecke Aachen - Köln mit Regionalexpress-Linien der Deutschen Bahn. Wirtschaftlich ist der Kreis Düren von der Papierindustrie, dem Maschinenbau, dem Braunkohlentagebau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Stadt Jülich liegt im ländlichen Umfeld, im nördlichen Bereich des Kreises Düren und verfügt über 34.618 Einwohnern (Stand: 31.12.2023). Sie besitzt insgesamt eine gute Infrastruktur. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten allen Schulformen einschließlich Fachhochschule sowie ärztliche Facharztpraxen einschließlich eines Krankenhauses. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über Autobahnanschlüsse auf die A 44. Jülich stellt den verkehrstechnischen Mittelpunkt der Rurtalbahnstrecke Düren-Jülich-Linnich dar. Der Wirtschaftsstandort Jülich ist geprägt durch die Bereiche Forschung und Entwicklung (mit Forschungszentrum Jülich, Fachhochschule Aachen-Campus Jülich, Technologiezentrum Jülich), Baugewerbe, Papierindustrie, Maschinenbau, Kunststoffherstellung sowie Druck und Verlagswesen. Hierdurch und die vorhandenen Naherholungsmöglichkeiten machen Jülich als Wohnstandort attraktiv. Die Nachfrage nach Immobilien ist hoch.

2.1.2 Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlich der Stadt Jülich gelegen Ortsteil Koslar. Dieser verfügt über wenige Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Jülich.

Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 200 m entfernt. Autobahnanschluss an die A44 besteht über den ca. 2,9 km entfernten Autobahnzubringer Jülich-West. Die nächste Bundesstraße (B56) ist ca. 2,1 km entfernt.

Die Hasenfelder Straße, an der das Bewertungsobjekt liegt, stellt sich als eine der Ortsdurchfahrtsstraßen im Dorf mit Asphaltdecke dar und ist von offener Einfamilienwohnhausbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist mit angelegten Vorgärten gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht reger PKW-Verkehr, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind nur stark eingeschränkt vorhanden.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

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

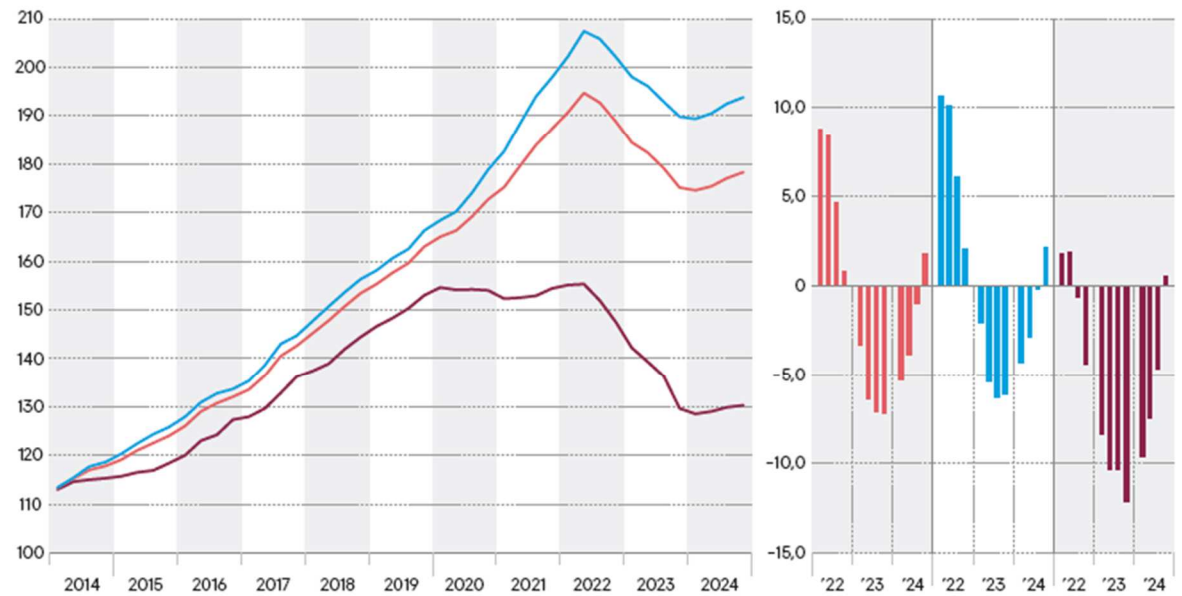
- Umsätze im Grundstücksverkehr
Im Jahr 2024 wurden in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 2.025 notariell beurkundete Kaufverträge über bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Wohnungs- und Teileigentum und Erbbaurechte/Erbbaugrundstücke registriert, das entspricht einer prozentualen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

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q4.2024

Im 4. Quartal 2024 verfestigte sich der Stabilisierungstrend am deutschen Immobilienmarkt. Der vdp Immobilienpreisindex stieg um 0,6 % im Vergleich zum Vorquartal und erreichte nunmehr 178,4 Punkte. Im Vergleich zum Vorjahresquartal verzeichnete der Index einen Anstieg von 1,8 %. Die Entwicklung bleibt vor dem Hintergrund der schwachen konjunkturellen Lage und der Geopolitischen Unsicherheiten jedoch mit Vorsicht zu bewerten. Die Preise von Wohnimmobilien nahmen im Vergleich zum Abschlussquartal 2023 um 2,1 % zu. Vom 3. zum 4. Quartal 2024 betrug das Plus 0,7 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser jeweils etwas dynamischer entwickelten als die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum. Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 4,6 % im Jahresvergleich, während der Index der Liegenschaftszinsen für Mehrfamilienhäuser und damit die Renditen um 1,6 % zulegten. Bei Gewerbeimmobilien waren im Schlussquartal 2024 mit 0,5 % im Jahres- und 0,3 % im Quartalsvergleich leichte Preisanstiege zu beobachten. Während die Veränderungsraten der Einzelhandels- und Büroimmobilienpreise beim Vergleich mit dem direkten Vorquartal ein ähnliches Niveau erreichten, zeigten sich auf Jahressicht uneinheitlich: Büro verteuerten sich 0,7 %, die Preise für Handelsobjekte gaben um 0,2 % nach. Die Neuvertragsmieten zogen bei Büroimmobilien um 2,7 % gegenüber dem Schlussquartal 2023 an, bei Einzelhandelsimmobilien um 3,0 %. Auch im Jahresvergleich der Liegenschaftszinsen bzw. Renditen wiesen Handelsobjekte mit 3,2 % einen höheren Wert aus als Büros (2,0 %).

Wohn-/Gewerbeimmobilien

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:	rechteckige Grundstücksform Straßenfront: ca. 13 m mittlere Tiefe: ca. 60 m Grundstücksgröße: 777 m ²																												
Topografie:	eben																												
Grenzverhältnisse, Überbauten:	bis zu zweiseitige Grenzbebauung der baulichen Anlagen, auch Grenzbebauung von den Nachbargrundstücken keine Überbauten erkennbar																												
Erschließungssituation:	direkter Zugang zur Hasenfelder Straße, rückwärtiger Zugang zu einem Weg (mit Pkw anfahrbar) zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwassernetz Strom-, Gas- und Telekommunikationsanschluss vorhanden																												
Baugrund, Grundwasser, Hochwasser, Erdbeben, Bergschadensgefährdung:	augenscheinlich keine Grundwasserschäden Das Bewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein- westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährigen Hochwassers (HQ ₁₀₀). Es besteht eine niedrige Wahrscheinlichkeit für ein tausendjähriges Hochwasser (HQ _{extrem}). Stand Datenabfrage 22.01.2025. Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Bewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt. Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt: <table data-bbox="718 1624 1268 2094"> <tr> <td>bergbaubedingter Tagesbruch:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>verlassene Tagesöffnungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>oberflächennaher Bergbau belegt:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>tagesnaher Bergbau möglich:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Methanausgasung</td><td></td></tr> <tr> <td> Punktuell:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> flächenhaft:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Karst</td><td></td></tr> <tr> <td> Erdfall:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Subrosionssenke:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td> Karstgebiet:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Gasaustritt mit Bohrungen:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Seismisch aktive Störung:</td><td>nein</td></tr> <tr> <td>Erdbebengefährdung</td><td>Zone 3</td></tr> </table>	bergbaubedingter Tagesbruch:	nein	verlassene Tagesöffnungen:	nein	oberflächennaher Bergbau belegt:	nein	tagesnaher Bergbau möglich:	nein	Methanausgasung		Punktuell:	nein	flächenhaft:	nein	Karst		Erdfall:	nein	Subrosionssenke:	nein	Karstgebiet:	nein	Gasaustritt mit Bohrungen:	nein	Seismisch aktive Störung:	nein	Erdbebengefährdung	Zone 3
bergbaubedingter Tagesbruch:	nein																												
verlassene Tagesöffnungen:	nein																												
oberflächennaher Bergbau belegt:	nein																												
tagesnaher Bergbau möglich:	nein																												
Methanausgasung																													
Punktuell:	nein																												
flächenhaft:	nein																												
Karst																													
Erdfall:	nein																												
Subrosionssenke:	nein																												
Karstgebiet:	nein																												
Gasaustritt mit Bohrungen:	nein																												
Seismisch aktive Störung:	nein																												
Erdbebengefährdung	Zone 3																												

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „liegt das Bewertungsgrundstück über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 142“. Eigentümerin dieser Bergbauberechtigung ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG Abt. Bergschäden, Essen. In den hier vorhandenen Unterlagen im Auskunftsbereich ist kein Bergbau dokumentiert. [...] Das angegebene Grundstück liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Das Bewertungsobjekt wird durch den/die Eigentümer/in genutzt. Die gewerbliche Nutzung in den Nebengebäuden wird durch den Sohn des/der Eigentümers/in ausgeführt.								
Miet-/Pachtverträge:	Entsprechend der Darstellung der an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen bestehen keine Miet- oder Pachtverträge.								
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubeiträge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.								
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)								
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist gemäß Darstellung des Übersichtsplans zu Bebauungsplänen und Satzungen im Stadtgebiet Jülich seitens des Bauordnungsamtes der Stadtverwaltung Jülich der rechtskräftige Bebauungsplan „Koslar- Nr. 1“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich des Bewertungsobjektes fest: <table><tr><td>bauliche Nutzung:</td><td>reines Wohngebiet</td></tr><tr><td>Geschosszahl:</td><td>II</td></tr><tr><td>Bauweise:</td><td>offen</td></tr><tr><td>Grundflächenzahl (GRZ):</td><td>0,4</td></tr></table> Bezüglich weiterer Auflagen wird auf die grafischen und textlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans verwiesen. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 BauGB zu beurteilen.	bauliche Nutzung:	reines Wohngebiet	Geschosszahl:	II	Bauweise:	offen	Grundflächenzahl (GRZ):	0,4
bauliche Nutzung:	reines Wohngebiet								
Geschosszahl:	II								
Bauweise:	offen								
Grundflächenzahl (GRZ):	0,4								
Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal) liegen für das Bewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.								
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuches kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.								
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Kreisverwaltung enthält das Baulastenverzeichnis keine das Bewertungsobjekt betreffende Eintragung.								
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung bzw. entsprechend der diesseits öffentlich einsehbaren Denkmalliste ist das Bewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.								

Bauordnungsrecht:

Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor.

Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Rohbau- und Fertigstellungsbescheinigung zu den Bauvorhaben „Bau eines Wohnhauses“ aus 1949, „Bau eines Anbaus“ aus 1966 sowie „Neubau einer PKW Garage“ aus 1979.

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.

Die Bauakte enthält den Schriftverkehr und Dokumentationen zu einem ordnungsbehördlichen Verfahren in Bezug auf die ohne Baugenehmigung errichteten Nebengebäude sowie Werbeanlagen. Eine darüberhinausgehende Prüfung der Übereinstimmung der realisierten Vorhaben mit den ggf. vorhandenen Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt.

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

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 05.06.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Bewertungsobjekt betreffende Eintragungen:

- „Wohnungsrecht für XXX, geborene XXX in Jülich-Koslar. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 06. November 1978 eingetragen am 20. Juni 1979.
- „*Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 15/24). Eingetragen am 05.06.2024.*“

Bewertung der Eintragungen:

Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuchs vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadt-/ Gemeindeverwaltung nicht vor.

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.

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 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Wohnhaus mit Anbau

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:	1-2 Vollgeschosse
	vollunterkellert
	ausgebautes Dachgeschoss
	227 m ² Bruttogrundfläche (BGF)
	Baujahr 1954 (Anbau 1967)
	6 Zimmer, Küche, Windfang, Diele, Flur, Bad und Dachterrasse
	137 m ² Wohnfläche
Umnutzungen/ Modernisierungen:	Im Zeitraum 2010 bis 2015
	– Erneuerung der Heizungsanlage
	– teilweise Erneuerung der Fenster
	– Erneuerung der Dacheindeckung
	– teilweise Erneuerung des Innenausbaus

Energieausweis:	Ein Energieausweis gem. § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) liegt nicht vor nicht.
Hinweis zum Energieausweis:	Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen Immobilienbesitzer potenziellen Mietern, Pächtern oder Käufern einen Energieausweis für ihr Gebäude vorlegen. Bei der Zwangsversteigerung handelt es sich um einen gesetzlich geregelten Eigentumsübergang, sodass die Aufzählungen bzgl. der Fälle, in denen nach § 80 GEG ein Energieausweis erforderlich ist, hier nicht zutreffen. Die Vorlage oder Ausfertigung eines Energieausweises ist somit nicht vorgeschrieben.
energetische Qualität:	Der energetische Bauzustand ist als einfach bis mittel zu bezeichnen (erneuerte Heizungsanlage – Gas, Fenster mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasung, nicht wärmedämmte Fassade, Dachflächen vermutlich wärmedämmte).
Nachrüstpflichten:	Die im GEG genannten Nachrüstpflichten sind im Bewertungsobjekt umgesetzt bzw. nicht relevant, so dass sich kein Handlungsbedarf ergibt.
Nachhaltigkeitszertifikat:	kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant
Barrierefreiheit:	Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet schwelfreie Türöffnungen < 0,90 m ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen nicht vorhanden barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung kaum möglich
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Teile des Innenausbaus sind deutlich abgewohnt. Es bestehen Beschädigungen an Boden- und Wandbelägen. Darüber hinaus wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: – Beschädigungen bzw. Fehlstellen in/an Flachdachabdichtungen des Anbaus – fehlende Absturzsicherung der Dachterrasse – Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilzausblühungen im Keller und Zimmern in den aufgehenden Geschossen

5.2.2 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	massiv
Wände:	aufgehende Geschosse in Ziegelstein-, HBL-, Bims- bzw. Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig mit Putz
Geschossdecken:	Keller als Betondecke zwischen Stahlträgern sonst Holzbalkendecken
Treppen:	Kellertreppe in Beton mit Laminatbelag Geschosstreppe als gerade Holztreppe
Dach:	Sattel- bzw. Flachdach als Holzkonstruktion Dacheindeckung aus einem Tondachziegel bzw. bituminösen Dichtungsbahneindeckungen Wärmedämmung vermutlich aus einer künstlichen Mineralfaser im Sparrenzwischenraum Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
werthaltige einzelne Bauteile:	– Hausanschlüsse – Dachgaube – Eingangstreppe – Dachterrasse

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:	mit ein bis mehreren Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher bis mittlerer Ausstattung Absicherung mit Kippsicherungen
Heizungsinstallation:	zentrale Brennwertheizung (Baujahr 2010) Brennstoff: Gas Flachheizkörper in den Zimmern Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage
Sanitärinstallation:	WC KG: WC, Urinal, Waschbecken Badezimmer EG: WC, Waschbecken, Dusche und Badewanne Ausstattung in einfachem Standard

5.2.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung ggf. Gebäude und Anbau

Die folgende Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage des während des Ortstermins gefertigten Aufmaßes in Verbindung mit den Plänen aus der beschafften Bauakte erstellt. Sie entspricht den Vorgaben der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Diese sieht entsprechend § 4 (2) vor, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte und entsprechend § 4 (4) die Grundflächen von Balkonen und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen sind. Heizungs-, Bodenräume und Garagen gehören entsprechend § 2 (3) nicht zur Wohnfläche.

Beim Bewertungsobjekt ist eine Dachterrasse vorhanden. Diese wird vorliegend aufgrund der Ausrichtung, der Größe, dem Schutz vor Einblicken und der Ausstattung mit einem Viertel (Faktor $0,25 = \frac{1}{4}$) angerechnet. Aus Gründen der Modellkonformität erfolgt die Berechnung und Zugrundelegung der Wohnfläche im Ertragswertverfahren (vgl. Abschnitt 6.4) streng nach WoFIV.

<u>Erdgeschoss</u>	<u>Wohnflächen</u>	
Windfang	1,58 m ²	
Diele	7,68 m ²	
Flur	3,57 m ²	
Küche/Esszimmer	19,17 m ²	
Wohnzimmer	13,47 m ²	
Schlafzimmer	25,85 m ²	
Badezimmer	8,38 m ²	
<u>Ober- bzw. Dachgeschoss</u>		
Flur	5,07 m ²	
Wohnzimmer	20,19 m ²	
Zimmer 1	8,26 m ²	
Zimmer 2	8,16 m ²	
Schlafzimmer	11,93 m ²	
Dachterrasse	13,85 m ²	(Anrechnung zu ¼ mit 3,46 m ²)
gesamt	136,77 m ²	
rund	137,00 m ²	

5.2.2 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Fliesen, Laminat
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich, Nut-/ Federbrettbekleidung in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Anstrich, Nut-/ Federbrettbekleidung, teilweise sichtbare Holzbalken mit Anstrich, Nut- und Federbrettverkleidung , Holzvertäfelung, Holzdekorbalken
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre aus Holz mit einem Lichtausschnitt aus einer Einscheibenverglasung Innentüren als Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen
Fenster:	aus Kunststoff mit Zweischeibenisolier- oder -wärmeschutzverglasungen, Glasbausteinfelder, Dachflächenwohnraumfenster Rollläden vorhanden, teilweise motorisch betrieben Fensterbänke innen aus Naturstein und außen aus einem Kunststein

5.3 Nebengebäude

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 217 m ² BGF Baujahr um 1982 205 m ² Nutzfläche
Umnutzungen/ Modernisierungen:	keine
Wände:	Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig ohne Bekleidung
Dach:	Flachdach als Holz- oder Stahlkonstruktion, teilweise Sandwichplatten, bituminöse Dichtungsbahneindeckung

Türen/Tore/Fenster:	Nebeneingangstüre aus Kunststoff, zweiflügliges Metall-Ausgangstor, Fenster aus Kunststoff mit einer Zweischeibenisolierverglasung, Glasbausteine, Lichtkuppeln
Bodenbelag:	Estrich, Fliesen
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist desolat. Es bestehen Undichtigkeiten an der Dacheindeckung. Eine wirtschaftliche Folgenutzung ist den Nebengebäuden nicht beizumessen.

5.4 Garage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 43 m ² BGF Baujahr 1979 38 m ² Nutzfläche
Umnutzungen/ Modernisierungen:	keine
Wände:	Kalksandsteinmauerwerk Fassade einschalig ohne Bekleidung
Dach:	Flachdach als Holzkonstruktion mit einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	zweiflüglige Metalleingangstüre mit Glaseinsatz aus einer Einscheibendrahtverglasung, Lichtflächen aus Drahtglas im Dach
Bodenbelag:	Estrich
werthaltige einzelne Bauteile:	keine erkennbar
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist unterdurchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung Beschädigungen bzw. Fehlstellen an der Flachdachabdichtungen festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben.
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

5.5 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der Vorgarten ist insgesamt plattiert und als Stellplatz nutzbar. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist eingezäunt und verfügt rückwärtig über ein Zufahrtstor. Im Garten befinden sich ein Holz-Unterstand. Teile des Gartens sind mit Betonpflaster oder Platten befestigt. Im Garten werden Sperrmüll und Folienreste in erheblichem Umfang gelagert. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Grundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus mit Anbau, Garage und Nebengebäuden bebaut. Die in der Vergangenheit erfolgte gewerbliche Nutzung in den Nebengebäuden (zusätzlich desolater Bau- und Unterhaltungszustand) verfügt über keine (Bau)Genehmigung. Einen Abbruch dieser baulichen Anlagen unterstellt, werden die verbleibenden baulichen Anlagen aufgrund des Zuschnitts, der gegebenen Ausstattungsqualität und seiner Lage bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt.

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

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

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

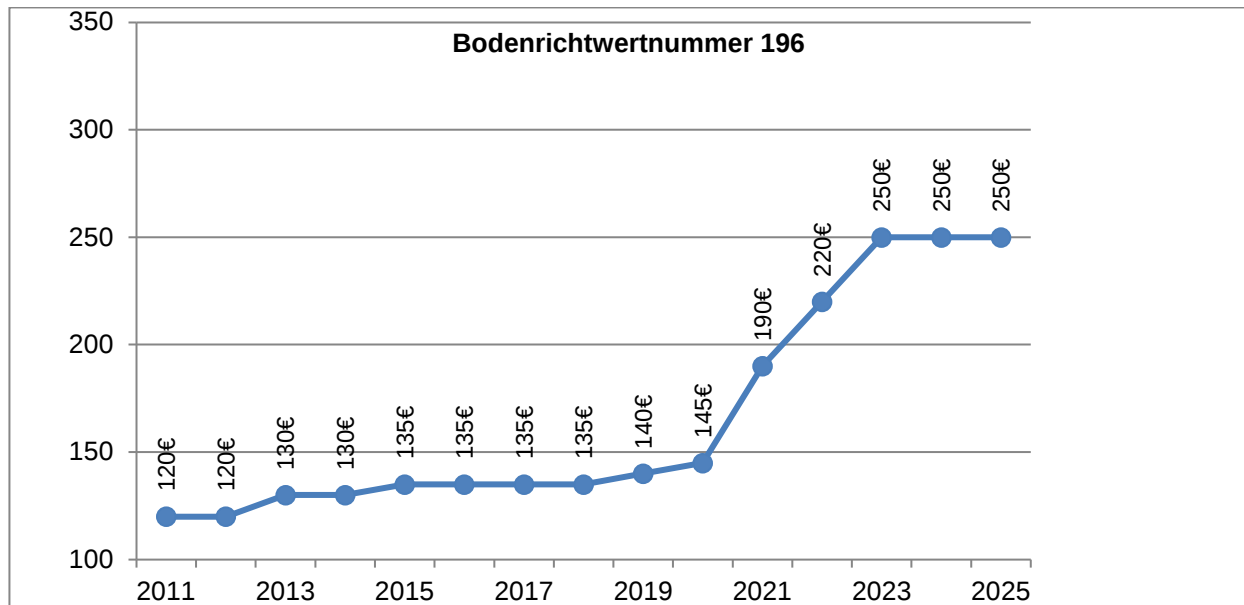
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwertmit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 250,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Jülich
Ortsteil	Koslar
Bodenrichtwertnummer	196
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	WR (reines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Grundstücksfläche	525 m ²

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



6.2.3 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Entwicklungszustand	baureifes Land
Art der Nutzung	WR (reines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der möglichen Vollgeschosse	II
Grundstückstiefe	60 m
Grundstücksfläche	777 m ²

6.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Die Bewertung des Bodenwerts des Bewertungsobjektes erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. 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). Hinterland reicht bis 25 m hinter Vorderland.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen aufgrund der Nutzbarkeit und des Zuschnitts mit einem Wertanteil von 20 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-20% in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) bewertet. Der relative Bodenwertansatz von Hinterlandflächen wird modellbedingt (Auswertemodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren) auf 5,-- gerundet. Eine positive Anpassung des Bodenrichtwertes (lineare Extrapolation) erfolgt vorliegend nicht.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 250,-- EUR/m²)			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	14.04.2025	× 1,00
Art der Nutzung	WR	WR	× 1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			= 250,00 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			– 0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			= 250,00 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts Vorderland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 250,00 EUR/m ²
Fläche	× 453 m ²
b/a-freier Bodenwert Vorderland	= 113.250,00 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Hinterland	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 50,00 EUR/m ²
Fläche	× 324 m ²
b/a-freier Bodenwert Hinterland	= 16.200,00 EUR

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus mit Anbau	Nebengebäude	Garage
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	227,00 m²	227,00 m²	43,00 m²
Baupreisindex (BPI) 14.04.2025 (2010 = 100)	184,70	184,70	184,70
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag	750,00 EUR/m² BGF 1.385,25 EUR/m² BGF	485,00 EUR/m² BGF 895,80 EUR/m² BGF	437,00 EUR/m² BGF 807,14 EUR/m² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	314.451,75 EUR	203.346,60 EUR	34.707,02 EUR
Alterswertminderung Gesamtnutzungsdauer (GND) Restnutzungsdauer (RND) Alterswertminderungsfaktor	linear 80 Jahre 32 Jahre 40,00 %	linear 40 Jahre 0 Jahre 0,00 %	linear 60 Jahre 14 Jahre 23,33 %
werthaltige einzelne Bauteile	12.134,79 EUR	keine	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	137.915,49 EUR	0,00 EUR	8.097,15 EUR

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		146.012,64 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbedingt 5,00%)	+	7.300,63 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	=	153.313,27 EUR
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+	113.250,00 EUR
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	266.563,27 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	×	0,92
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	245.238,21 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	-	48.400,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	16.200,00 EUR
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	-	2.767,13 EUR
- Abbruchkosten Nebengebäude	-	36.550,00 EUR
Sachwert des Grundstücks	=	173.721,08 EUR
	rd.	174.000,00 EUR

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probemaße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt.

Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

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

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

Baupreisindex

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren für das Wohnhaus mit Anbau, mit 40 Jahren für die Nebengebäude und mit 60 Jahren für die Garage angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

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

	Wohnhaus mit Anbau	Nebengebäude	Garage
tatsächliches Baujahr	1954	1982	1979
Alter am Wertermittlungsstichtag	71 Jahre	43 Jahre	46 Jahre
GND	80 Jahre	40 Jahre	60 Jahre
RND	28 Jahre	0 Jahre	14 Jahre

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

Werthaltige einzelne Bauteile, die in der Berechnung der BGF berücksichtigt wurden oder solche ohne Zeitwert, werden nicht gesondert aufgeführt.

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)		
	Wohnhaus mit Anbau	Nebengebäude	Garage
Hausanschlüsse	4.432,80 EUR		
Dachgaube	2.548,86 EUR		
Eingangstreppe	2.659,68 EUR		
Dachterrasse	2.493,45 EUR		
Summe	12.134,79 EUR	0,00 EUR	0,00 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt.

Der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren berücksichtigt in seinem Modell, das für die Ableitung von Sachwertfaktoren herangezogen wurde, einen pauschalen Wertansatz (hier: 5 % des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen) in Bezug auf die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde dieser Ansatz auch in die vorliegende Sachwertermittlung eingeführt. Die Differenz zum Zeitwert der tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	3.700,00 EUR
gepflasterte/ plattierte Flächen	833,50 EUR
Summe	4.533,50 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften. Die Auswertung beruht auf durchgeführten Regressionsanalysen.

Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln. Die Spanne, in der sich die abgeleiteten Sachwertfaktoren bewegen, reicht bei vorläufigen Sachwerten von 267.000,-- EUR (Bewertungsobjekt) von 0,88 bis 0,92. Die den Auswertungen zugrunde liegenden tatsächlichen Kaufpreise stammen aus 2024. In Zeiten steigender bzw. fallender Immobilienpreise hängen die abgeleiteten Faktoren dem jeweiligen aktuellen Marktgeschehen naturgemäß hinterher.

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Das Bewertungsobjekt weist Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2.1, 5.4, 5.5). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Darüber hinaus wird an dieser Stelle der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen, dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen, der Bodenwert des Hinterlandes sowie die Abbruchkosten für die Nebengebäude in Ansatz gebracht.

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Abdichtung Flachdächer	- 6.750,00 EUR
Herstellung Absturzsicherung auf der Dachterrasse	- 2.250,00 EUR
Erneuerung Badezimmer	- 12.000,00 EUR
Erneuerung Innenausbau im Dachgeschoss	- 13.400,00 EUR
Sanierung Schimmelpilzbefall	- 4.000,00 EUR
Entsorgung Unrat/ Freiräumung des Garten	- 10.000,00 EUR
Summe	- 48.400,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

Modellbedingt wird der Bodenwertanteil des Hinterlandes an dieser Stelle in Ansatz gebracht. (vgl. hierzu die Bodenwertermittlung unter 6.2.4).

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

Zeitwert tatsächlich vorhandener	
baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen:	4.533,50 EUR
pauschaler Ansatz:	7.300,63 EUR
Differenz:	- 2.767,13 EUR

d) Abbruchkosten Nebengebäude

Die aufzuwendenden Abbruchkosten werden vorliegend mit 36.550,-- EUR geschätzt und angesetzt. Die Kalkulation erfolgte überschlägig und pauschal ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung oder Kostenschätzung.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Wohnhaus mit Anbau	Wohnen	137,00	6,00	822,00	9.864,00
Garage	KFZ-Stellplatz	1,00	60,00	60,00	720,00
Außenanlage	KFZ-Stellplatz	2,00	25,00	50,00	600,00

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

jährlicher Rohertrag		11.184,00 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (25,07 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	2.803,83 EUR
jährlicher Reinertrag	=	8.380,17 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	–	2.151,75 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	=	6.228,42 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 1,90 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz) 30 Jahre Restnutzungsdauer	×	22,707
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	141.428,73 EUR
Bodenwert	+	113.250,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	254.678,73 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	×	1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	=	254.678,73 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	–	48.400,00 EUR
- Bodenwert Hinterland	+	16.200,00 EUR
- Abbruchkosten Nebengebäude	–	36.550,00 EUR
Ertragswert	=	185.928,73 EUR
	rd.	186.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Einfamilienwohnhäuser im Stadtgebiet von Jülich in Höhe von 8,95 EUR/m² bei einer Spanne von 6,00 bis 16,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung > 5 % aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als mittel (Stufe 3,2 von 5) eingestuft.

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

Wohnungen: 6,00 EUR/ m² Wohnfläche

Garagenstellplätze: 60,-- EUR/ Stellplatz

sonstige KFZ-Stellplätze: 25,-- EUR/ Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

Die Einzelkostenansätze für die von einem Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten erfolgen in Anlehnung an die Ausweisung der ImmoWertV 2021 auf der Basis von marktüblichen Vergleichsansätzen und unter Berücksichtigung der vorhandenen Objektqualität. Sie wurden als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf EUR/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bestimmt. Hierbei wurden die gleichen Ansätze gewählt, die der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte bei der Ableitung der veröffentlichten und vorliegend herangezogenen Liegenschaftszinssätze angewendet hat (Wahrung Modelltreue). Folgende Kosten wurden angesetzt:

Verwaltungskosten:	359,00 EUR/Wohnung	
	46,00 EUR/Stellplatz	(4,44 % vom Rohertrag)
Instandhaltungskosten:	14,00 EUR/m ² Nutzfläche	
	104,00 EUR/ Garage	
	31,00 EUR/ Stellplatz	(18,63 % vom Rohertrag)
Mietausfallwagnis:		(2,00 % vom Rohertrag)
Summe		25,07 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

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

Liegenschaftszinssatz 2025	Rohertragsfaktor 2025	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
1,4	k.A.	87	136	2.680	6,40	24,0	48	80
± 1,0			± 33	± 757	± 1,00	± 5,0	± 15	

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

Aufgrund der mittleren Lagequalität für die gegebene Nutzung, der geringen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,90 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Zubehör

Zubehör, welches einen Zeitwert aufweist, ist vorliegend nicht vorhanden.

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

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

Der Sachwert wurde mit rd. 174.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 186.000,00 EUR ermittelt.

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus, Garage und abbruchreifen Nebengebäuden bebaute Grundstück in 52428 Jülich-Koslar, Hasenfelder Straße 41

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Koslar	718	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Koslar	1	51/1	777 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.04.2025 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

174.000,00 EUR

in Worten: einhundertvierundsiebzigtausend 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 15.05.2025



Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer 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 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240)

BauGB:

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

BauNVO:

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

BNatSchG:

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) – Auszug i.d.F. der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 S. 225)

BauO NRW:

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

BBodSchG

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

EGBGB:

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

GEG

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

LPIG:

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

ImmoWertA:

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

ImmoWertV:

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

KAGB:

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

KWG:

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

PfandBG:

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

WEG

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

WoFG:

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

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz – WoBindG) –

in der Neufassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGB. I. S. 2404), zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)

ZVG:

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

DIN 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

9 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: ausschließlich in der Printversion enthalten
- Anlage 2: ausschließlich in der Printversion enthalten
- Anlage 3: ausschließlich in der Printversion enthalten
- Anlage 4: ausschließlich in der Printversion enthalten
- Anlage 5: Bauzeichnungen, Grundrisse, Schnitte
- Anlage 6: Fotos