Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter
Sachverständiger für Immobilienbewertung
ZIS Sprengnetter Zert (WG)

Sachverständigenbüro für
ImmobilienWERTE Dr. Fuhlbrügge
Maubacher Straße 48, 52372 Kreuzau
Telefon 0 24 22 / 50 01 26
Telefax 0 24 22 / 50 01 27
www.immobilienbewertung-fuhlbruegge.de
hjf@immobilienbewertung-fuhlbruegge.de

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge – Maubacher Straße 48 – 52372 Kreuzau

Amtsgericht Jülich
-007- Zwangsversteigerungen
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Az. des Gerichts: 007 K 16/25
unser Zeichen: agjü16/25K
Datum: 17.10.2025

G U T A C H T E N

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit einem alten einseitig angebauten Einfamilienhaus bebaute Grundstück Hauptstraße 119 in 52441 Linnich-Körrenzig.





Der Verkehrswert des bebauten Grundstücks wurde zum Stichtag 14.08.2025 ermittelt mit rund

115.000,00 €

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie in erheblichem Umfang Besonderheiten aufweist (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Baulast, Zustand - siehe im Gutachtentext), die nicht geklärt werden konnten. Der ermittelte Wert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Bei dieser Internetversion des Gutachtens handelt es sich um eine weboptimierte gekürzte Fassung zur Veröffentlichung im ZVG-Portal NRW. Das vollständige Verkehrswertgutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass der Sachverständige Fragen und Auskünfte zum Gutachten weder telefonisch noch schriftlich erteilt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	3
1.1	Vorbemerkung	3
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	4
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	4
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	6
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	6
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	6
1.7	Hinweise und Besonderheiten	6
2	Grundstücksbeschreibung	7
2.1	Lage und Infrastruktur	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.1.3	Infrastruktur	7
2.2	Grundstückseigenschaften	8
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	8
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	8
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	8
2.2.4	Erschließung	9
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	9
2.3	Öffentliches Baurecht	9
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	9
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	10
2.3.3	Bauordnungsrecht	10
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	11
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	13
3.1	Einfamilienhaus	13
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	16
3.3	Gesamtbeurteilung	16
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	17
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.3	Bodenwertermittlung	19
4.4	Vergleichswertermittlung	20
5	Verkehrswert	21
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	22
7	Verzeichnis der Anlagen	23
	Anhang	

1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um ein mit einem alten einseitig angebauten Einfamilienhaus bebautes Grundstück.
Objektadresse:	52441 Linnich, Hauptstraße 119
Grundbuch- und Katasterangaben:	Grundbuch von Körrenzig, Blatt 497, BV lfd. Nr. 3 Gemarkung Körrenzig, Flur 11 Flst.-Nr.: 69 Größe: 811 m² (Gebäude- und Freifläche)

Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Jülich, Wilhelmstraße 15, 52428 Jülich Auftrag vom 18.07.2025

Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung für das Amtsgericht Jülich zur Verwendung im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:	14.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	14.08.2025 (nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus)
Teilnehmer am Ortstermin:	siehe mein Schreiben an das Amtsgericht Jülich vom 14.08.2025
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	insbesondere o Auszug aus dem Grundbuch von Körrenzig, Blatt 497, letzte Änderung 23.06.2025, Ausdruck vom 24.06.2025 o Auszug aus der Liegenschaftskarte o behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz o Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG o ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen o zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abgelichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Jülich vom 14.08.2025 wird hingewiesen.

1.1 Vorbemerkung

Die Ortsbesichtigung hat am 14.08.2025 wie rechtzeitig angekündigt stattgefunden. Die Prozessbevollmächtigte des Antragstellers hatte die Teilnahme für sich und Ihren Mandaten mit Schreiben vom 05.08.2025 abgesagt. Die Antragsgegnerin wurde zum Ortsbesichtigungstermin allerdings nicht angetroffen. Der anwesende Sohn der Antragsgegnerin teilte an der Haustür mit, dass die Antragsgegnerin eine Innenbesichtigung der Immobilie nicht wünscht, auch nicht an einem anderen Termin. Entsprechend fand die Ortsbesichtigung nur straßenseitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus statt (keine Innenbesichtigung). Weitere eigene Erhebungen zum Grundstück und den Gebäuden konnten nicht vorgenommen werden.

Der Antragsteller hat teilweise Informationen zur Immobilie zur Verfügung gestellt. Entsprechend erfolgt diese Wertermittlung ausschließlich auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, des äußeren Anscheins sowie der eingeholten Auskünfte. Die Übereinstimmung der baulichen Anlagen und Vorhaben mit den Baurecht konnte nicht geprüft werden. Es wird eine weitgehend einfache Ausstattung des Wohngebäudes in vermutlich sehr mäßigem bis schlechtem und vernachlässigtem Zustand angenommen. Substanzielle Besonderheiten bezüglich Bauschäden etc. sind nicht auszuschließen. Zudem ist davon auszugehen, dass wertbeeinflussende Eigenschaften unbekannt geblieben sind. Auf hohe Unsicherheiten und Risiken ist somit hinzuweisen, eine Überprüfung dringend zu empfehlen.

Die in diesem Gutachten ermittelten Werte sind insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet und nur als Verfahrenswerte zur Fortsetzung des Verfahrens zu verstehen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es letztendlich den Bietenden überlassen werden, diese je nach Sach- und Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe eines Gebotes zu berücksichtigen.

1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem alten einseitig angebauten Einfamilienhaus bebautes Grundstück in Ortslage von Linnich-Körrenzig. Das Wohnhaus ist vermutlich teilunterkellert, zweigeschossig mit nicht ausgebautem Satteldach. Gemäß vorliegender Luftbilder steht im Hof ein alter Schuppen. Die Außenanlagen erscheinen ungepflegt und zugewachsen.

Der Allgemeinzustand ist soweit erkennbar sehr mäßig bis teilweise schlecht. Straßenseitig sind erhebliche Rissbildungen im Außenmauerwerk erkennbar, die auf Setzungen hindeuten. Nach Auskunft der RWE Power AG sind erste Risse bereits 1980 gemeldet worden, die jedoch nicht auf bergbauliche Aktivitäten zurückzuführen waren. Das Schadensbild ist erheblich und wäre ggf. gesondert zu begutachten.

Dem kurzen Eindruck nach ist das Wohnhaus vermutlich stark unterwohnt, möglicherweise teilweise auch vermüllt. Von einem substanziellen Investitionsbedarf ist auszugehen, falls der Bestand überhaupt erhalten werden kann (gesondert zu prüfen). Somit ist anzunehmen, dass dem Gebäude kein signifikanter Zeitrestwert mehr zugewiesen werden kann.

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden.

1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Die abgefragten Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation sowie zur Grundstücksbeschaffenheit und zu Marktdaten wurden teilweise schriftlich, mündlich oder telefonisch eingeholt bzw. den zugänglichen öffentlichen Online-Portalen entnommen.[1] Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteileöffnung) erfasst. Eigene Untersuchungen über den Baugrund, die Hoch- und Grundwassersituation und das Bergschadensrisiko, die Standsicherheit der Gebäude, Ursachen von Baumängeln oder Bauschäden, die Bauwerksabdichtung, zu bauphysikalischen Besonderheiten, Belangen des Brandschutzes, Altlasten, eventuell vorhandenen Umweltgiften bzw. entsprechenden sonstigen Einflüssen und Belastungen (z.B. Radon, Schwermetalle etc.) sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen durch spezialisierte Sachverständige bzw. Fachingenieure oder Fachinstitute zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

[1] Ohne abschließende, inhaltliche und rechtliche Prüfung. Die behördlichen Stellen weisen teilweise darauf hin, dass die erteilten Auskünfte den dortigen derzeitigen Kenntnisstand wiedergeben, unverbindlich sind und eine rechtliche Prüfung vorbehalten bleibt. Von meiner Seite aus ist eine abschließende Prüfung nicht möglich. Auskünfte Dritter mache ich mir nicht zu eigen.

Sofern das Bewertungsobjekt diesbezüglich Besonderheiten aufweist (siehe in den nachfolgenden Beschreibungen), sind die sich daraus ergebenden Auswirkungen im Verkehrswert in dem Maße wertbildend berücksichtigt, wie sie sich nach Kenntnisstand und eigener Marktbeobachtung aller Voraussicht nach auf die Preisfindung eines wirtschaftlich und umsichtig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden. So stellen auch Ansätze für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in den Wertermittlungsverfahren keine tatsächlichen Aufwendungen dar. Damit werden lediglich insgesamt die Werteinflüsse eingegrenzt, die ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder durchschnittlicher Marktteilnehmer bei dem Zustand des Bewertungsobjekts wahrscheinlich berücksichtigen wird.

Die vorliegenden Informationen und Unterlagen konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage sowie des baulichen Zustands und der Nutzungen liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

Eine lückenlose Recherche z.B. zur baulichen Historie sowie zu den rechtlichen und sonstigen Eigenschaften bzw. der Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ist ausdrücklich nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Soweit die Ursachen und Folgen baulicher Besonderheiten sowie rechtlicher Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten, müssen sämtliche Bewertungsansätze dazu unter Vorbehalt gestellt werden. Der Verkehrswert musste auch unter besonderen Vorgaben (Maßgaben) ermittelt werden, die nicht abschließend prüfbar waren. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben (Maßgaben) ermittelten Verkehrswertes.[2] Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen grundsätzlich nicht der Haftung. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, sowie daraus ggf. resultierende Folgeschäden ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen muss daher jedem etwaigen Verwender dieses Gutachtens aus Haftungsgründen die Empfehlung ausgesprochen werden, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detaillierte Ursachenerforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

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

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen zum angegebenen Stichtag als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden „Jedermann" ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist. Den Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens ist bei der Wertermittlung Rechnung zu tragen (u.a. Besonderheiten bei einem 1/2 Miteigentumsanteil, keine Innenbesichtigung), sodass verfahrensbedingt teilweise von den Vorgaben des §194 BauGB abgewichen werden muss (Verfahrenswert zur Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens). Weiter wird der vorgefundene Bestand bewertet, soweit er nach diesseitiger Auffassung und ohne abschließende rechtliche Würdigung hier unabhängig von ggf. schuldrechtlichen Umständen, Vereinbarungen und Sachverhalten üblicherweise als wesentlicher Bestandteil der Immobilie angesehen werden kann. Die diesbezüglich tatsächlichen Eigentums- und Besitzverhältnisse können im Rahmen einer Wertermittlung nicht geprüft werden.

[2] siehe u.a. auch Urteil des OLG Rostock vom 27.06.2008 – 5 U 50/08 und BGH Urteil vom 10.10.2013 – III ZR 345/12

Zum Bewertungsstichtag sind die allgemeinen Marktentwicklungen soweit relevant und bekannt berücksichtigt. Hinsichtlich von ggf. zeitlich befristeten Sondereinflüssen und deren weiteren Entwicklungen muss es dann den Marktteilnehmern überlassen werden, diese Umstände individuell zu berücksichtigen. Da weder der Termin der Zwangsversteigerung noch des Zuschlags bekannt ist, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs auch nicht vorhersehbar. Entsprechend können die hier zu Grunde gelegten Sachverhalte und Annahmen von den tatsächlichen Verhältnissen im Zeitpunkt des Zuschlags abweichen. Der ermittelte Verkehrswert ist daher nur zum angegebenen Stichtag unter den in diesem Gutachten unterstellten Annahmen und Vorgaben gültig, die mir bis zum Tag der Unterzeichnung des Gutachtens bekannt wurden. Erst danach mitgeteilte Sachverhalte oder bekannt gewordene Umstände sind unberücksichtigt. Hinsichtlich der weiteren Entwicklungen bis zum Versteigerungstermin muss es dann letztendlich dem jeweiligen Bieter überlassen werden, die genannten Umstände je nach Sach- und Kenntnisstand bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktes und im Bedarfsfall eine Überprüfung des Bewertungsergebnisses werden empfohlen.

1.4 Ortsbesichtigung, Fotos

Die Antragsgegnerin wünschte keine Innenbesichtigung der Immobilie. Entsprechend fand die Ortsbesichtigung nur straßenseitig vom öffentlichen Verkehrsraum aus statt. Das Grundstück ist straßenseitig durch ein Metall-Flügeltor gegen Zutritt geschützt. Das Grundstück war nicht zugänglich und konnte nicht einsehbar war. Dem Gutachten können daher auch nur wenige Außenaufnahmen beigefügt werden.

1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung

Nach Kenntnisstand wird die Immobilie von der Antragsgegnerin und ihrem Sohn bewohnt. Mieter wurden nicht bekannt. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör

Gewerbemeldungen wurden unter der Objektadresse nicht bekannt. Zu bewertbarem möglichen Zubehör oder Fremdzubehör liegen keine Informationen vor.

1.7 Hinweise und Besonderheiten

Baulast

Im Baulastenverzeichnis von Linnich-Körrenzig ist eine Eintragung vorhanden (näheres hierzu siehe in Abschnitt 2.3.2).

keine Bauunterlagen

Weder bei der Stadt Linnich noch beim Kreis Düren ist eine Bauakte auffindbar. Verwertbare Bauunterlagen standen nicht zur Verfügung.

Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten

Die vorstehende Auflistung und folgenden Ausführungen sind nicht abschließend. Die Immobilie weist soweit erkennbar erhebliche bauliche und Zustandsbesonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und substanziellen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser am Stichtag näher beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Lage und Infrastruktur

Lagepläne siehe in Anlage 1-3.

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen		
Kreis:	Düren		
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Linnich	ca.	13.000 Einwohner
	Stadtteil Körrenzig	ca.	1.350 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Linnich	ca.	3 km
	nach Jülich	ca.	12 km
	nach Düren	ca.	30 km
	nach Aachen	ca.	40 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	55 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Düsseldorf	ca.	60 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 46 von Heinsberg nach Neuss Anschluss Erkelenz in A44 von Aachen nach Jackerath Anschluss Jülich-Ost in jeweils	ca.	8 km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 57 in	ca.	250 m

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage, Entfernungen		
	zu einer Durchgangsstraße		unmittelbar
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	170 m
	zu einem Bahnhof (Rurtalbahn)	ca.	2,5 km
Verkehrslage:	durchschnittlich		
Wohn- und Geschäftslage:	immissionsstärkere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage bedingt geeignet		
Ausblick:	kein wertrelevanter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, Gewerbe, Hofstelle, Baustoffhandel		

2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen zur Grunddeckung des täglichen Bedarfs sind in Körrenzig nicht vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Tankstelle und Banken befinden sich in Linnich. Das nächstgelegene Krankenhaus ist in Jülich.

2.2 Grundstückseigenschaften

2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	weitgehend ebenes Gelände
Zuschnitt:	Breite ca. 10-17 m, Tiefe ca. 60 m, übertief, dabei nicht in selbständig verwertbare Teilgrundstücke aufteilbar
Grundstücksform:	regelmäßig
Höhenlage zur Straße:	weitgehend normal
Grundstückslage:	in Reihe, Ausrichtung von Nord nach Süd

2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	gemäß Flurkarte mehrseitig
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein wertrelevanter Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	teilweise zum Bewertungsgrundstück gehörend

2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Das Bewertungsobjekt liegt soweit bekannt im Bereich großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG erteilte hierzu mit Schreiben vom 06.08.2024 folgende Auskunft:

„…Die Überprüfung Ihrer Anfrage ergab, dass nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das o.a. Objekt erkennbar ist.

Somit liegen keine Umstände vor, die bei der Erstellung des Wertgutachtens aus Bergschadensgesichtspunkten gesondert zu berücksichtigen sind.

Das Objekt wurde uns seit 1980 mehrfach aufgrund vermeintlicher Bergschäden gemeldet. Es bestehen kleinere Risse im Mauerwerk. Unseren Akten ist zu entnehmen, dass bauphysikalische und konstruktive Einflüsse zu ermitteln waren sowie auch Waffeneinwirkungen aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden konnten. Ob bei der Errichtung baulich ausreichende Gründungsmaßnahmen ausgeführt wurden, war nicht abschließend zu ermitteln.

Um eine spätere Auseinandersetzung mit Eigentümern über vermeintliche Bergschäden verhindern zu helfen, möchten wir jedoch auf die Beachtung nachstehender Hinweise aufmerksam machen, die nicht aus bergbaulichen Gründen, sondern wegen der vermuteten Baugrundbeschaffenheit erfolgen.

Im Zuge unserer Überprüfung haben wir festgestellt, dass das gesamte Grundstück nach den Darstellungen der offiziellen Kartenwerke des Landesgrundwasserdienstes bzw. des Geologischen Dienstes NRW in einem Flussauengebiet liegt. In solchen Gebieten können Torfe und Schluffschichten vorhanden sein, die hoch zusammendrückbar und im Allgemeinen kaum tragfähig sind. Erfahrungsgemäß wechseln diese Schichten auf kurzer Distanz stark in ihrer Mächtigkeit, sodass dieser Boden selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren kann.“

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist im Rahmen dieses Gutachtens nicht möglich. Ein mögliches Risiko ist daher nur insoweit pauschal berücksichtigt, wie dieses insbesondere lageüblich im Bodenrichtwert und den Daten der Bewertungsmodelle enthalten ist. Die Besonderheiten des Einzelfalls werden frei gewürdigt. Auf die Ausführungen der RWE Power AG zum Baugrund wird hingewiesen. Ein bedingt tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen

(siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser wird unterstellt. Ob das Bewertungsobjekt durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen war, wurde nicht bekannt.

2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Das Bewertungsgrundstück grenzt einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Hauptstraße) als Durchgangsstraße.
Verkehrsbelastung:	durchschnittlich
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkt, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Vermutlich sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Kanal) sowie die Versorgung mit Strom und Telefon vorhanden.

2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

Immissionen/Umwelteinflüsse (ohne abschließende Prüfung):	Bei der Ortsbesichtigung war Straßenverkehrslärm wahrnehmbar. Auf die o.g. Lagemerkmale wird hingewiesen.
Altlasten:	Nach Auskunft des Kreises Düren liegen der Unteren Bodenschutzbehörde keine Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Bodenschutzgesetzes vor. Auftragsgemäß wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt oder weitere Untersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte, kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse (Altlastenfreiheit) unterstellt. Eine Überprüfung lokaler Anomalien ist ggf. gesondert vorzunehmen.

2.3 Öffentliches Baurecht

2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

Darstellung im Flächennutzungsplan:	gemischte Baufläche
Planungsrechtliche Vorgaben:	Nach Auskunft der Stadt Linnich besteht für die Lage des Grundstücks kein Bebauungsplan. Das Grundstück liegt jedoch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Geltungsbereich einer Innenbereichssatzung. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

festgesetztes Überschwemmungsgebiet: Gemäß Internetportal www.elwasweb.nrw.de (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegt das Bewertungsobjekt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Bodenordnung: Das Bewertungsgrundstück ist gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

sonstige Satzungen, Verfügungs- und Veränderungssperre: nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich. Im örtlichen Vergleich ist keine wesentliche Über- oder Unterausnutzung erkennbar. Die Lage kann dem Dorfgebiet (MD) zugeordnet werden. Nennenswerte Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Nach Auskunft des Kreises Düren enthält das Baulastenverzeichnis von Linnich-Körrenzig folgende Eintragung zu Lasten des Bewertungsgrundstücks (siehe hierzu auch Anlage 4)

in Baulastenblatt-Nr. 59:

> Verpflichtung zur Herstellung der geschlossenen Bauweise an das geplante Wohnhaus auf der Parzelle 68 *(heute 384)* beginnend im Abstand von 3,00 m zur Straße auf einer Länge von 12,00 m. Eingetragen: 23.05.1989.

Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine wertrelevanten begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Beurteilung und Verfahrensweise bei der Wertermittlung:

Nach diesseitigem Kenntnisstand wurde mit der o.g. Baulast die örtliche Situation im Rahmen der Baugenehmigung auf dem Nachbargrundstück bauordnungsrechtlich geregelt. Die Baulast beschränkt die Nutzung des Bewertungsgrundstücks im Bestand nicht. Im Falle einer Neubebauung nach Freilegung des Grundstücks ist an das Nachbargebäude anzubauen. Eine nennenswerte Wertbeeinflussung ergibt sich daraus nach diesseitiger Auffassung nicht. Unter Berücksichtigung der erzielbaren Ergebnisgenauigkeit geht daher m.E. von der Baulast im Bestand keine signifikante Wertbeeinflussung aus, die über die allgemeinen Ansätze hinaus zusätzlich zu berücksichtigen wäre.

Denkmalschutz: Nach Auskunft der Stadt Linnich besteht kein Denkmalschutz.

2.3.3 Bauordnungsrecht

Die Stadt Linnich teilte auf Anfrage mit, dass dort keine Bauakte vorliegt. Auch beim Kreis Düren konnte unter den bekannten Objektdaten keine Bauakte gefunden werden. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren. Gemäß Darstellung in der Flurkarte sind die Gebäude auf dem Grundstück bisher katastermäßig vermutlich nicht oder nicht vollständig eingemessen.

Die Aktenlage ist unvollständig. Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung allerdings auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität begründbar ist.[3] Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält keinen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.[4]

Allein schon aus Haftungsgründen ist zu empfehlen, den aktuellen Stand sowie offene Sachverhalte vor einer vermögenswirksamen Disposition ggf. über einen Fachingenieur / Architekten prüfen und mit der Baugenehmigungsbehörde klären zu lassen. Sofern sich diese anders als hier angenommen darstellen sollten, ist die Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert zu prüfen und dieser ggf. entsprechend anzupassen. In Bezug auf die vorgenannten Umstände muss es dann letztendlich den jeweiligen Bietenden überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe des Gebotes individuell zu berücksichtigen.

2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität) gemäß § 3 ImmoWertV:[5]	baureifes Land
Erschließungszustand:	voll erschlossen
beitragsrechtlicher Zustand:	Nach Auskunft der Stadt Linnich ist das Bewertungsgrundstück bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG für das Land NRW als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine sonstigen Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

[3] Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

[4] Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass damit nicht für sämtliche ggf. vorhandene Abweichungen gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit oder Genehmigungsfreiheit unterstellt werden (gesondert zu prüfen). Auskünfte diesbezüglich sowie u.a. auch über zulässige Nutzungen und Nutzungsänderungsmöglichkeiten können letztendlich nur von der zuständigen Fachbehörde nach Einzelfallprüfung erteilt werden. Eine lückenlose Recherche der baulichen Historie mit Überprüfung und abschließender Würdigung kann im Rahmen einer Wertermittlung nicht vorgenommen werden. Die Nachweispflicht (Beweislast) liegt beim Grundstückseigentümer. Auf Unsicherheiten und Risiken kann daher nur hingewiesen werden. Eine Prüfung und Klärung ist vor vermögenswirksamer Disposition zu empfehlen. Ggf. können zusätzliche Kosten anfallen, die hier nicht berücksichtigt sind.

[5] in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

2.5 Privatrechtliche Gegebenheiten

grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:

In Abteilung II des vorliegenden Grundbuchauszugs besteht folgende nicht berücksichtigte Eintragung (zum Wortlaut siehe Grundbuch):

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 16/25). Eingetragen am 23.06.2025.

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten, an einen Käufer weiterzugebende schuldrechtliche Vereinbarungen oder (z.B. begünstigende) Rechte wurden nicht mitgeteilt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß auch keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Daher wird hier ungeprüft unterstellt, dass diese in wertbeeinflussender Art nicht vorhanden sind.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der maßgebliche Ist-Zustand der Gebäude und Außenanlagen insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig und auf der Grundlage der vorliegenden Informationen möglich ist. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind im Wesentlichen die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung sowie die unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen. Der ursprüngliche Bauherr und die derzeitigen Eigentümer konnten nicht befragt werden. Die erkennbaren bzw. vermuteten vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dargestellt, soweit diese bekannt wurden oder augenscheinlich ersichtlich sind. Auf Besonderheiten wird sofern erforderlich hingewiesen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Annahmen üblicher Ausführungen im jeweiligen Baujahr. Teilweise können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die energetischen Eigenschaften sind nur soweit erfasst, wie diese mitgeteilt wurden oder augenscheinlich erkennbar waren. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt (insgesamt unter Vorbehalt).

Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Bauliche Besonderheiten und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren (ohne Bauteileöffnung, Prüfung ist nicht Gegenstand der Beauftragung). Ein Anspruch auf Vollständigkeit der Erfassung aller Mängel und Schäden kann daraus nicht abgeleitet werden. Soweit bauliche Besonderheiten oder Bauschäden benannt werden, sind diese Angaben unverbindlich. Es ist zu empfehlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen anstellen zu lassen. Die Auswirkungen der ggf. vorhandenen baulichen Besonderheiten oder Bauschäden auf den Verkehrswert sind in diesem Gutachten nur pauschal berücksichtigt. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien bzw. sonstigen Einflüssen und Belastungen wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Diesbezüglich wird Mängelfreiheit ungeprüft vorausgesetzt. Auf die für das Baujahr und die Zeitpunkte von Modernisierungen üblichen besonderen Eigenschaften der verwendeten Baumaterialien sowie ggf. lagebedingte Einflüsse wird dabei ausdrücklich hingewiesen.

3.1 Einfamilienhaus

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich. Dabei ist das Grundstück hinter dem Wohnhaus nicht einsehbar. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die Informationslage ist somit unvollständig. Die folgenden Angaben basieren daher weitgehend auf Annahmen und stehen sämtlich unter Vorbehalt.

Nutzung:	Wohnen
Gebäudestellung:	einseitig angebaut
Geschosszahl:	2
Geschosse:	möglicherweise Teilkeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Ausbau:	vermutlich zumindest teilweise unterkellert (Gewölbekeller), Dachraum vermutlich nicht ausgebaut
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um/vor 1920

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Gründung:	nicht bekannt
Kellerwände:	nicht bekannt, Stahlkellerfenster straßenseitig
Außenwände:	massiv
Innenwände:	nicht bekannt, vermutlich auch massiv
Geschossdecken:	Keller: nicht bekannt, möglicherweise Gewölbe Geschosse: vermutlich Holzbalken
Fenster:	soweit ersichtlich ältere Holzfenster mit Isolierglas, Fensterbänke außen aus Zementmörtel

Rollläden:	zumindest straßenseitig aus Kunststoff vorhanden
Hauseingänge:	Eingangstür straßenseitig aus Leichtmetall mit Lichtausschnitt aus Drahtglas, seitliche Eingangstür nicht erkennbar (geschlossener Rollladen)
Besondere Bauteile:	Eingangsstufen

Außenansicht

Fassaden und Giebel:	Putz mit Anstrich und Fliesensockel, Giebel mit Vorhangfassade aus Faserzementplatten (möglicherweise asbesthaltig)
Zustand:	sehr mäßig mit erheblichen Rissbildungen

Treppen

Eingangsstufen:	zwei Stufen aus Beton mit Stufenbelag aus Naturstein
Geschosstreppe:	nicht bekannt
Kellerinnentreppe:	nicht bekannt
Treppe zum Dachraum:	nicht bekannt
Kelleraußentreppe:	nicht bekannt
Zustand der Treppen:	nicht bekannt

Dach

Dachkonstruktion:	Holzdach ohne Dachgauben
Dachform:	Satteldach mit teilweise deformiertem First
Dacheindeckung:	harte Bedachung, soweit ersichtlich alte Dachziegel
Wärmedämmung:	nicht bekannt
Dachentwässerung:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech (gestrichen)
Zustand des Daches:	nur sehr eingeschränkt vom öffentlichen Verkehrsraum besichtigt, der Zustand ist nicht beurteilbar, Funktionsfähigkeit und Schadensfreiheit können nicht mehr unterstellt werden, Überprüfung dringend zu empfehlen

Technische Einrichtungen / Haustechnik

Heizung:	nicht bekannt
Brennstofflagerung:	nicht bekannt
Beheizung der Räume:	nicht bekannt
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt
Kamin:	keiner erkennbar
Elektroinstallation:	nicht bekannt, vermutlich einfache Ausstattung
Wasser- und Abwasserinstallationen:[6]	nicht bekannt, vermutlich baujahresübliche und teilerneuerte Ausführungen
Lüftungstechnik:	nicht bekannt, vermutlich Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.) vorgenommen wurden. Deren Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit ist nicht bekannt (gesondert zu prüfen).

Umbauten / Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen

Wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen oder Modernisierungen in den letzten 20 Jahren wurden nicht bekannt. Augenscheinlich liegen letzte Maßnahmen bereits deutlich länger zurück.

Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten

Grundrissgestaltung:	nicht bekannt, vermutlich zweckmäßig
Barrierefreiheit:	nicht bekannt, vermutlich nicht gegeben oder realisierbar

[6] Die Dichtheit der unterirdischen Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit werden ungeprüft vorausgesetzt.

Belichtung / Besonnung:	vermutlich eher mäßiger
Bau- und Unterhaltungszustand, Besonderheiten, Beschädigungen, Mängel:[7]	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist nur sehr bedingt einschätzbar, der Allgemeinzustand soweit erkennbar sehr mäßig bis teilweise schlecht und vernachlässigt. Dem kurzen Eindruck nach ist das Wohnhaus vermutlich stark unterwohnt, möglicherweise teilweise auch vermüllt. Straßenseitig sind erhebliche Rissbildungen im Außenmauerwerk erkennbar, die auf langjährige Setzungen hindeuten. Das Schadensbild ist erheblich und wäre ggf. gesondert zu begutachten. Folglich ist nicht auszuschließen, dass substanzielle Schäden oder Mängel vorhanden sind, die einer Folgenutzung aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Falls der Bestand überhaupt wirtschaftlich sinnvoll erhalten werden kann, wäre von einem substanziellen Investitionsbedarf auszugehen. Nach Aktenlage und Informationsstand kann dem Gebäude daher kein signifikanter Restwert mehr zugewiesen werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen oder im Dachbereich) sowie Besonderheiten innen sind daher ggf. nicht erfasst. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Diese Wertermittlung stellt insgesamt kein Bausubstanzgutachten dar. Auf Risiken wird ausdrücklich hingewiesen. Auf verbleibende Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.
energetische Beurteilung:[8]	Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde im Jahr 2014 erstellt und ist damit abgelaufen. Dieser weist einen nutzerunabhängigen Endenergiebedarf von 200 kWh/(m²a) für den Energieträger Leichtes Heizöl / Gas / Strom ohne Warmwasser aus (Einordnung Vergleichsskala F/G).[9]
Erweiterungsmöglichkeiten:	Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht gegeben.

[7] ohne rechtliche Würdigung und Anspruch auf Vollständigkeit

[8] Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann allerdings nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung z.B. durch einen qualifizierten Energieberater erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich.

[9] Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Die Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude und Strom als wesentlichen Energieträger für Heizung und Warmwasser. Um Anhaltspunkte für übliche Verbrauchskosten zu erhalten, müssen die Preise für den genannten Energieträger berücksichtigt werden. Eine nutzerunabhängige Ermittlung des Endenergiebedarfs, eine eingehende Energieberatung oder ein Gutachten mit Analyse zum energetischen Gebäudezustand durch einen qualifizierten Energieberater ist zu empfehlen.

Innenausstattung des Wohnhauses

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Eine Beurteilung von Zustand, Ausstattung und Raumaufteilung ist somit ebenfalls nicht möglich. Nach Kenntnisstand wird ungeprüft unterstellt, dass es sich überwiegend um eine einfache Ausstattung in weitgehend mäßigem bis schlechtem und unterwohntem bis nicht mehr nutzbarem Zustand handelt. Ob die Immobilie unter üblichen Gesichtspunkten noch bewohnbar ist, erscheint zumindest fraglich. Von einem substanziellen Unterhaltungsstau und Investitionsbedarf wird ausgegangen (Annahmen unter Vorbehalt).

Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche wurde nicht bekannt und daher ohne Kenntnis des Genehmigungsstands unter Vorbehalt rein überschlägig mit rund 190 m² aus den vermutlich wertrelevanten Grundflächen abgeleitet. Von erheblichen Unschärfen ist auszugehen.

3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

Garagen / Stellplätze

Gemäß Flurkarte und vorliegender Luftbilder befindet sich auf dem Grundstück keine Garage. Raum für einen Pkw-Stellplatz dürfte vorhanden sein.

Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich soweit ersichtlich in einem vernachlässigten, ungepflegten und zugewachsenem Zustand. Insbesondere sind zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalanschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Das Grundstück ist straßenseitig durch ein Metall-Flügeltor gegen Zutritt geschützt. Weitere Einfriedungen waren nicht ersichtlich.
- Über befestigte Flächen wurde nichts bekannt.
- Gemäß vorliegender Luftbilder steht im Hof ein alter Schuppen. Der Garten ist nach Süden orientiert.

3.3 Gesamtbeurteilung

Das Grundstück ist weitgehend lageüblich bebaut. Die Immobilie befindet sich vermutlich in weitgehend mäßigem bis schlechtem und unterwohntem Zustand. Der Unterhaltungsstau ist vermutlich erheblich bis substanziell. Die Immobilie erfüllt heute übliche durchschnittliche Anforderungen an Wohnraum vermutlich nicht mehr.

Ob eine Sanierung der Immobilie zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit auch bei einfacheren Ansprüchen noch sinnvoll darstellbar ist, erscheint fraglich. Nach Aktenlage und Informationsstand kann dem Gebäude daher kein signifikanter Restwert mehr zugewiesen werden. Der Abriss der Gebäude zur Freilegung des Grundstück und Neubebauung ist ggf. eine Option. Von einem Kaufpreis über dem Bodenwert des fiktiv freigelegten Grundstücks kann nicht mehr ausgegangen werden.

4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung ein mit einem alten einseitig angebauten Einfamilienhaus bebautes Grundstück Hauptstraße 119 in 52441 Linnich-Körrenzig zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 vorgenommen.

Im vorliegenden Gutachten wird der Verkehrswert unter den dargestellten Rahmenbedingungen als der wahrscheinlichste (Kauf)Preis für den nächsten Verkaufsfall an einen wirtschaftlich und umsichtig handelnden Dritten („Jedermann“) in der Systematik der ImmoWertV ermittelt, wobei die Besonderheiten der Zwangsversteigerung zu berücksichtigen sind. Einzel- und Sonderinteressen bleiben unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine noch bedingt marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund von Zustand und vermuteter Ausstattung mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der u.a. aufgrund der Ungewissheiten und Risiken bei Kenntnis sämtlicher wertrelevanter Aspekte nur zu deutlich reduziertem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird und mit den vorhandenen Besonderheiten, Unsicherheiten und Risiken umzugehen weiß. Da auch keine Maßnahmen zur näheren Untersuchung und Behebung der Schäden eingeleitet werden können, kann sich der Zustand der Immobilie bis zum Zeitpunkt des Zuschlags auch noch deutlich verschlechtern.

Eine nachhaltig sinnvolle Drittverwendung beschränkt sich im Bestand auf Wohnnutzungen. Im Bewertungsansatz wird daher darauf abgestellt.[10] Aufgrund der bekannt gewordenen und vermuteten Eigenschaften der Immobilie (s.o.) wird dabei vorausgesetzt, dass ein wirtschaftlich und umsichtig handelnder Marktteilnehmer nur noch den reinen Bodenwert des fiktiv freigelegten Grundstücks als werthaltig ansehen wird. Den vorhandenen baulichen Anlagen wird insgesamt kein Zeitrestwert mehr zugewiesen. Sie werden als maximal wertneutral angesehen. Investitions- und Abrisskosten werden dann nicht berücksichtigt, können jedoch zusätzlich anfallen.

Bezüglich Ausstattung und Zustand müssen Merkmalsausprägungen ggf. gewichtet gemittelt werden. Nicht jeder kleinere Unterschied führt dabei nachweislich zu einem anderen Verkehrswert, der somit stets in einer sinnvollen Bandbreite zu würdigen ist. Die energetischen Eigenschaften werden unter Würdigung der energetisch relevanten Angaben zum Gebäude berücksichtigt (soweit diese mitgeteilt wurden oder erkennbar waren). Darüber hinausgehende Besonderheiten werden – soweit wertrelevant – über objektspezifisch angepasste Marktdaten, eine zusätzliche Marktanpassung und/oder als besonders objektspezifisches Grundstücksmerkmal einbezogen.

Es wird grundsätzlich vorausgesetzt, dass die Ausführung ggf. durchzuführender Maßnahmen gemäß den Regeln der Technik erfolgt sowie baurechtliche, technische und sonstige Vorschriften beachtet werden. Deren Werteinfluss bzw. ggf. mögliche Investitionskosten sowie sonstige Aufwendungen und Kosten werden ggf. in dem Maße berücksichtigt, wie sie in Bezug auf die Besonderheiten des Bewertungsobjekts nach meinem Verständnis der Sachlage üblicherweise kaufpreisbildend wirken und damit als wertrelevant anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Oftmals wird das gesamte Ausmaß an Aufwand und Investitionen erst erkennbar, wenn mit den ersten Maßnahmen begonnen wurde. Dabei ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass im Rahmen dieser Wertermittlung keine Maßnahmen konkret geplant und dafür Angebote eingeholt wurden. Die tatsächlichen Aufwendungen können daher auch erheblich von den Ansätzen in dieser Wertermittlung abweichen.

Es wird auf einen mit dem Zuschlag frei verfügbaren unvermieteten Zustand sowie vollständig geräumtes Grundstück und Gebäude abgestellt. Hinsichtlich weiterer Besonderheiten wird auf die Ausführungen in den vorigen Abschnitten verwiesen. Dieser Wertermittlung liegen

[10] Der Zustand der Immobilie kann im Zeitpunkt des Zuschlags auch deutlich davon abweichen.

hinsichtlich verschiedener wertrelevanter Aspekte Annahmen zugrunde, deren Richtigkeit nicht abschließend überprüft werden konnte. **Der ermittelte Verkehrswert gilt daher nur unter den in diesem Gutachten unterstellten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben), die als zutreffend unterstellt werden.** Sollten im Nachhinein anders lautende Informationen bekannt werden, so ist der jeweilige Verkehrswert ggf. in diesen Punkten bzw. an eine geänderte Marktlage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Ansonsten muss es in das Ermessen der Bietenden gestellt werden, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV), wird der Verkehrswert methodisch auf der Grundlage des Vergleichswertverfahrens ermittelt (gemäß §§ 24-26 ImmoWertV, als reine Bodenwertermittlung). Eine Sach- und Ertragswertwertermittlung ist im Bestand auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und Aktenlage nicht mehr sinnvoll darstellbar. Ein zusätzlicher Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird dann nicht mehr angebracht.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor – wie im hier vorliegenden Fall –, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke in einer Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorherrschend sind. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und unter dem Aspekt der Modellkonformität als Ausgangsbasis für geeignet beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung (Gesamtbodenwert) erfolgt deshalb auf der Grundlage des jeweiligen Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

Die wertermittlungsrelevanten Daten für die angewendeten Bewertungsmodelle sind mit hinreichender Genauigkeit nur für unbelastete Immobilien bekannt bzw. lassen sich für den örtlichen Markt herleiten. Die besonderen Eigenschaften des Bewertungsobjekts und die am Stichtag maßgebliche Marktlage müssen dann einer freien Würdigung unterliegen. Zur Wahrung der Modellkonformität werden die Bewertungsmodelle in der Form angewendet, wie es die Datenquellen auch zur Ableitung der wertermittlungsrelevanten Daten veröffentlicht haben (u.a. der örtliche Gutachterausschuss im zum Bewertungsstichtag maßgeblichen Grundstücksmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonderheiten sachgemäß zu berücksichtigen. Vorhandene Besonderheiten werden in freier Würdigung pauschal und modellkonform berücksichtigt, soweit sie mir bekannt wurden und im vorgenommenen Bewertungsansatz nach diesseitiger Auffassung in der aktuellen Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) üblicherweise zusätzlich als wertrelevant beurteilt werden und im Rahmen der Zwangsversteigerung verfahrensbedingt berücksichtigt werden können. Auch deutliche Abweichungen von tatsächlichen Kosten sind möglich. Eine gesonderte Planung und Einholung von Angeboten werden empfohlen.

4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist modellkonform jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Das Bewertungsgrundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt.[11] Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, deren Nutzbarkeit erheblich unterschiedlich ist und die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z.B. veräußert) werden können bzw. sollen. Der Nutzung des Grundstücks zum Stichtag ist dabei angemessen Rechnung zu tragen.

Bezeichnung der Bewertungsteilbereiche	Nutzung	Fläche
A – der Bebauung zuzuordnen bis 35 m Tiefe	Wohnhaus Garten	550 m²
B – Restfläche ab 35 m Tiefe	übrige Gartenfläche	261 m²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		811 m²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 200,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2025.[12] Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	35 m
Grundstücksfläche	=	525 m²

1) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich A

Eigenschaften des Bewertungsteilbereichs, insbesondere

Wertermittlungsstichtag	=	14.08.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MD (Dorfgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	geschlossen
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Grundstückstiefe, ca.	=	35 m
Grundstücksteilfläche	=	550 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Der Bodenrichtwert kann wie folgt an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag sowie die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst werden:

I. Bodenrichtwert			
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			**= 200,00 €/m²**
II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig			
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-teilbereich	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2025	14.08.2025	
Art der Nutzung	W	MD	× 1,00
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	
angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag			**= 200,00 €/m²**

[11] Insbesondere aufgrund der Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
[12] Quelle: www.boris.nrw.de

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-teilbereich	Anpassungsfaktor	
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	200,00 €/m²
Entwicklungs-zustand	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Fläche (m²)	525	550	×	1,00
Tiefe (m)	35	35	×	1,00
beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			**rd.**	**200,00 €/m²**

IV. Ermittlung des Bodenwerts des Bewertungsteilbereichs A		
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	**=**	**200,00 €/m²**
Fläche	×	550 m²
beitragsfreier Bodenwert des Bewertungsteilbereichs A	**rd.**	**110.000,00 €**

2) Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich B (unbebaute hintere Restfläche)

Der Wertansatz für den unbebauten Bewertungsteilbereich B erfolgt als hausnahes Gartenland im Sinne der Bodenrichtwertdefinition mit rund 20,00 €/m².

V. Ermittlung des Bodenwerts für den Bewertungsteilbereich B		
beitragsfreier relativer Bodenwert, rund	**=**	**20,00 €/m²**
Fläche	×	261 m²
beitragsfreier Bodenwert für den Bewertungsteilbereich B	= **rd.**	5.220,00 € **5.000,00 €**

3) Gesamtbodenwert

Der Gesamtbodenwert ergibt sich damit unter den o.g. Voraussetzungen aus der Summe der Bodenwerte der Bewertungsteilbereiche am Stichtag zu **rund 115.000,- €** (110.000,- € + 5.000,- €).

4.4 Vergleichswertermittlung

Über den Bodenwert des fiktiv freigelegten Grundstücks hinaus werden im vorliegenden Fall keine weiteren Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Den vorhandenen baulichen Anlagen wird insgesamt kein Zeitrestwert mehr zugewiesen. Sie werden als maximal wertneutral angesehen. Investitions- und/oder Abrisskosten werden dann nicht berücksichtigt, können jedoch zusätzlich anfallen. Ein zusätzlicher Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wird nicht mehr angebracht.

5 Verkehrswert

In den vorigen Abschnitten wurde der reine Bodenwert auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen mit rd. 115.000,00 € ermittelt. Im Rahmen dieser Wertermittlung konnten wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften u.a. mangels Innenbesichtigung nicht geklärt werden. Daher mussten in erheblichem Umfang Annahmen getroffen werden, die erhebliche Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es auch in das Ermessen der Bietinteressenten zu stellen, diese Umstände bei der Abgabe des Gebotes entsprechend zu berücksichtigen. Der Verkehrswert ist daher stets in einer sachgerechten Bandbreite zu würdigen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen.

Der Verkehrswert für das mit einem alten einseitig angebauten Einfamilienhaus bebautes Grundstück Hauptstraße 119 in 52441 Linnich-Körrenzig

Grundbuch von Körrenzig, Blatt 497, Gemarkung Körrenzig, Flur 11, Flst.-Nr. 69

wird im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft somit zum Wertermittlungsstichtag 14.08.2025 i.S. eines Verfahrenswertes zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens mit rd.

115.000,00 €

in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro

ermittelt.

Eine Besichtigung war nur vom öffentlichen Verkehrsraum aus möglich (keine Innenbesichtigung). Die Wertermittlung musste daher nach Aktenlage erfolgen, wobei die Immobilie in erheblichem Umfang Besonderheiten aufweist (u.a. baulicher und baurechtlicher Art, Baulast, Zustand - siehe im Gutachtentext), die nicht geklärt werden konnten. Der ermittelte Wert ist somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig, mit einer hohen Unsicherheit behaftet und als Verfahrenswert zur Fortführung des Zwangsversteigerungsverfahrens zu betrachten.

Kreuzau, 17.10.2025

Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten für das Gericht eignet sich nicht für gerichtliche Vergleiche der Parteien ohne ergänzende Anhörung des Sachverständigen. Eventuell in die Wertfindung eingeflossene Besonderheiten, bedingt durch den Zweck der Wertermittlung, können die Gebrauchsfähigkeit dieses Gutachten auch für andere Verwendungen einschränken. Dabei weise ich ausdrücklich darauf hin, dass ich einer Verwendung und Weitergabe des Gutachtens als Ganzes, in Teilen oder auszugsweise an Dritte außerhalb dieses Auftrags und zu anderen Zwecken als dem Grund der Beauftragung – insbesondere einer Veräußerung, Vermarktung oder Beleihung – nicht zustimme. Die dem Gutachten beigefügten Anlagen und insbesondere die Fotos dürfen nicht weitergegeben oder veröffentlicht werden. Gleiches gilt für die textlichen und tabellarischen Beschreibungen, Ausführungen und Bewertungen. Eine Vervielfältigung oder eine Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung

gestattet. Eine Veröffentlichung im Internet ist ausdrücklich nur im Falle einer Zwangsversteigerung durch das zuständige Amtsgericht und ausdrücklich nicht für sonstige kommerzielle oder private Zwecke zulässig. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Zuwiderhandlung ggf. rechtliche Schritte vorbehalten sind. Ggf. daraus verursachte und formulierte Ansprüche seitens der Eigentümer, von Mietern oder Dritten gegen mich werden an den oder die Zuwiderhandelnden weitergegeben. Weitere Ansprüche sind je nach Sachlage vorbehalten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software

Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung – in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung – insbesondere

BauGB: Baugesetzbuch

BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV – in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

ImmoWertA: Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)

BGB: Bürgerliches Gesetzbuch

WoFlV: Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR: WF-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG: Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz)

ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Verwendete Wertermittlungsliteratur und Datenquellen, insbesondere

[1] **Kleiber, Simon (2007, 2025)**: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag und Kleiber-Digital

[2] **Sprengnetter, Hans Otto (2025):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2025):** Grundstücksbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[4] **Schwirley, Dickersbach (2017)**: Die Bewertung von Wohnraummieten bei Miet- und Verkehrswertgutachten. Bundesanzeiger Verlag, 3. vollständig neu bearbeitete Auflage 2017

[5] **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte**: zum Wertermittlungsstichtag relevante Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2025) erstellt.