

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

Amtsgericht Jülich  
Abt. 007 – Zwangsversteigerungen  
Wilhelmstraße 15  
52428 Jülich

**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

Az. des Gerichts: 007 K 024/22  
unser Zeichen: agjü024/22K  
Datum: 28.03.2023

## GUTACHTEN

im Rahmen der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für die mit einem Einfamilienhaus (Vorderhaus und Anbau sowie Hinterhaus im Hof) bebauten Grundstücke Lövenicher Straße 9 in 52441 Linnich-Körrenzick als wirtschaftliche Einheit (Gesamtverkehrswert).



Der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit wurde zum Stichtag 09.02.2023 ermittelt mit rund

**60.000,00 €**

Die Immobilie weist in verschiedener Hinsicht Besonderheiten auf (u.a. Bau- und Feuchtigkeitsschäden, Schädlingsbefall, erheblicher Investitionsbedarf, baurechtlicher Art; siehe dazu im Gutachtentext). Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

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.

*Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)*

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß  
überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Fläche	Wertanteil ca.	Wert der Grundstücke, rund
145	132 m <sup>2</sup>	96 %	57.500,00 €
146	13 m <sup>2</sup>	4 %	2.500,00 €
Summen	145 m <sup>2</sup>	100 %	60.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.7 wird hingewiesen.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1	Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt	4
1.1	Vorbemerkung	5
1.2	Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts	5
1.3	Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung	6
1.4	Ortsbesichtigung, Fotos	7
1.5	Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung	7
1.6	Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör	7
1.7	Hinweise und Besonderheiten	8
2	Grundstücksbeschreibung	9
2.1	Lage und Infrastruktur	9
2.1.1	Großräumige Lage	9
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.1.3	Infrastruktur	9
2.2	Grundstückseigenschaften	10
2.2.1	Grundstücksbeschaffenheit	10
2.2.2	Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten	10
2.2.3	Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser	10
2.2.4	Erschließung	10
2.2.5	Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten	11
2.3	Öffentliches Baurecht	11
2.3.1	Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet	11
2.3.2	Baulasten, Denkmalschutz	12
2.3.3	Bauordnungsrecht	12
2.4	Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben	13
2.5	Privatrechtliche Gegebenheiten	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	14
3.1	Vorderhaus mit seitlichem Anbau und Hinterhaus im Hof	14
3.2	Garagen/Stellplätze, Außenanlagen	20
4	Berechnungen zur Verkehrswertermittlung	21
4.1	Vorbemerkungen zur Wertermittlung	21
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
4.3	Bodenwertermittlung	23
4.4	Sachwertermittlung	25
4.4.1	Sachwertberechnung	26
4.4.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.5	Ertragswertermittlung	32
4.5.1	Ertragswertberechnung	33
4.5.2	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	33
5	Gesamtverkehrswert und Einzelwerte	35
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur, Datenquellen und Software	36
7	Verzeichnis der Anlagen	37
	Anhang	

## 1 Angaben zum Auftrag und Bewertungsobjekt

### Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Es handelt sich um zwei mit Einfamilienhaus (Vorderhaus und Anbau sowie Hinterhaus) bebaute Grundstücke als wirtschaftliche Einheit.

Objektadresse: 52441 Linnich, Lövenicher Straße 9

Grundbuch- und

Katasterangaben:

Grundbuch von Körrenzig, Blatt 1004

Gemarkung Körrenzig, Flur 7

BV lfd. Nr. 1 Flst.-Nr. 145 Größe: 132 m<sup>2</sup>

BV lfd. Nr. 2 Flst.-Nr. 146 Größe: 13 m<sup>2</sup>

(beide Gebäude- und Freifläche Lövenicher Straße 9)

Gesamtgröße der Einheit: 145 m<sup>2</sup>

Brandversicherungswert: nicht bekannt

### Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Jülich, Wilhelmstraße 15, 52428 Jülich, Auftrag vom 09.02.2023

### 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:

09.02.2023

Tage der Ortsbesichtigungen: 21.10.2022 und 09.02.2023

Herangezogene Unterlagen,

Erkundigungen, Informationen: insbesondere

- Auszug aus dem Grundbuch von Körrenzig, Blatt 1004, letzte Änderung 14.07.2022, Ausdruck vom 14.07.2022
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- behördliche Auskünfte u.a. zum Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, zu Erschließungsbeiträgen, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz
- Stellungnahme aus Bergschadensgesichtspunkten der RWE Power AG
- ergänzende Informationen aus sachthemenrelevanten Internetportalen
- Straßenkarte, Orts- und Lageplan über das Sprengnetter Marktdaten-Portal
- zum Bewertungsstichtag relevante und verfügbare Marktdaten u.a. des örtlichen Gutachterausschusses
- mündliche Auskünfte der Anwesenden im Ortstermin

Die textlichen und tabellarischen Ausführungen sowie die Anlagen mit den abglichteten Fotos ergänzen sich und bilden innerhalb dieses Gutachtens eine Einheit. Auf meine Sachstandsmitteilung an das Amtsgericht Jülich vom 14.03.2023 wird hingewiesen.

## 1.1 Vorbemerkung

Die Immobilie wurde bereits im Oktober 2022 ebenfalls im Rahmen der Zwangsversteigerung von mir besichtigt (Amtsgericht Jülich, gleiches Aktenzeichen). Gemäß Gutachterauftrag vom 09.02.2023 wird das Verfahren nun fortgeführt. Dabei werden u.a. die damaligen Erhebungen herangezogen, diese im Rahmen der Ortsbesichtigung am 09.03.2023 augenscheinlich soweit möglich überprüft bzw. soweit erforderlich den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

## 1.2 Kurzbeschreibung des Bewertungsobjekts

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Körrenzig der Stadt Linnich. Die beiden Grundstücke sind mit einem Vorderhaus (Altbau, straßenseitig) mit Anbau (ehemalige Einfahrt) und einem Hinterhaus im Hof (ehemals vermutlich ein Wirtschaftsgebäude, soweit bekannt später Werkstatt, zuletzt vermutlich Wohnen) bebaut.

Das Bewertungsobjekt ist vermutlich aus einer ehemaligen Hofstelle hervorgegangen. Das Vorderhaus wurde vermutlich um 1900 in massiver Bauweise und in Fachwerk-Bauweise errichtet. Es ist mit einem Gewölbekeller unterkellert, verfügt über ein Vollgeschoss (Erdgeschoss) und ein ausgebautes Dachgeschoss. Die Fassaden bestehen aus Feldbrandziegelstein und sind gestrichen (schlechter Zustand). Das Satteldach ist mit alten Dachziegeln eingedeckt und verfügt über eine allenfalls eingeschränkt funktionsfähige Wärmedämmung. Die Fenster verschiedener Baujahre bestehen aus Holz und Kunststoff, straßenseitig mit Rollläden. Das Wohnhaus war zuletzt über eine Gastherme beheizbar, die jedoch nach einem Leitungswasserschaden inzwischen außer Funktion ist. Die Versorgung mit Warmwasser erfolgte dezentral mittels Elektrodurchlauferhitzer und -boiler.

Für den Leitungswasserschaden ursächlich war nach Kenntnisstand eine Frischwasserleitung im Bad des DG im Vorderhaus. In der Folge ist Leitungswasser in die Wände und Böden eingedrungen und soll auch aus der Eingangstür im EG herausgelaufen sein. Beim Ortstermin war erkennbar, dass im Bad des DG der Bodenaufbau und teilweise der Wandaufbau rückgebaut wurden. Gleiches gilt für den Wandaufbau in den darunterliegenden Räumen des EG und die vorher noch vorhandenen Kucheneinrichtungen. Abbruchmaterial lagert u.a. in der Küche.

Bei dem Leitungswasserschaden handelt es sich nach Kenntnisstand um einen Versicherungsschaden. Nach Auskunft des Antragsgegners werden Trocknungsmaßnahmen noch durchgeführt. Weitere Maßnahmen zur Behebung der Folgeschäden sollen dann nicht mehr vorgenommen werden.

Die bisher zu Wohnzwecken genutzte Fläche im Vorderhaus beträgt insgesamt rund 77 m<sup>2</sup>. Das Hinterhaus verfügt über Nutzflächen von rund 42 m<sup>2</sup>, die jedoch aufgrund des Allgemeinzustands kaum sinnvoll nutzbar sind. Die Belichtung und die Besonnung der Wohnräume sind eher mäßig.

Der Wärmeschutz des Wohnhauses ist entsprechend der erkennbaren Bauweise und Bauausführung als sehr mäßig bzw. nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen. Das Bewertungsobjekt befindet sich auch insgesamt in einem weitgehend schlechten Zustand und war beim Ortstermin nicht mehr bewohnbar. Der Unterhaltungsstau ist substanziell und es besteht Bedarf zur Wiederherstellung der Bewohnbarkeit. Weiter sind in erheblichem Umfang bauliche Besonderheiten bzw. Bau- und Feuchtigkeitsschäden sowie Schädlingsbefall im Dachstuhl vorhanden (eine gesonderte Überprüfung wird dringend empfohlen).

Nachfolgend werden die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften der zu bewertenden Immobilie zusammengestellt, soweit sie mir bis zum Zeitpunkt der Unterschrift bekannt wurden und als wertrelevant eingestuft werden. Zur ausführlicheren Darstellung und hinsichtlich weiterer Eigenschaften wird auf die folgenden Abschnitte verwiesen.

### 1.3 Grundsätzliches zur Datenerhebung und zur Wertermittlung

Von den Verfahrensbeteiligten wurden wenige Objektunterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt. Diese konnten nur stichpunktartig auf Plausibilität, jedoch nicht abschließend auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüft werden. Eine vollständige Dokumentation der baulichen Historie und Genehmigungslage liegt nicht vor. Entsprechend ist die Informationslage aus gutachterlicher Sicht unvollständig. Mit erheblichen Unschärfen ist zu rechnen.

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.<sup>1</sup> Während der Ortsbesichtigung wurden der Zustand des Grundstücks und der baulichen Anlagen durch reine Inaugenscheinnahme (zerstörungsfrei ohne Bauteilöffnung) und Befragung der Anwesenden 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 sowie tierischen und pflanzlichen Schädlingen, wurden nicht durchgeführt. Ggf. sind hier vertiefende Untersuchungen zu empfehlen, wobei Folgen von Extremereignissen generell nicht vorhersehbar sind.

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 objekt-spezifische 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.

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. Der Sachverständige haftet daher auch nur für die Richtigkeit des im Rahmen der in der Wertermittlung als zutreffend zugrunde gelegten Annahmen und Vorgaben ermittelten Verkehrswertes.<sup>2</sup> 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 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 hier der Verkehrswert des bebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB wie folgt 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.“

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

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. Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte), sodass verfahrensbedingt ggf. von den Vorgaben der §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.

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 Ortsbesichtigungen wurden am 21.10.2022 und 09.02.2023 durchgeführt. Dabei konnten die Gebäude und Grundstücke in Augenschein genommen werden, wobei eine vollständige Besichtigung nicht möglich war (u.a. im Dachbereich, verdeckte und zugestellte Flächen oder Bauteile etc.). Der Zustand der nicht besichtigten Bereiche ist von mir nicht beurteilbar.

Zur Ermittlung der Gebäudemaße und Flächen wurde ein zweckentsprechendes Aufmaß durchgeführt.

Die Eigentümer gestatteten die Anfertigung von Innenaufnahmen und stimmten einer Veröffentlichung im Gutachten zur Verwendung ausschließlich im Rahmen dessen Zwecks zu.

#### **1.5 Vermietungssituation, Mietbesonderheiten, öffentliche Förderung**

Das Wohnhaus wurde bis Juli 2022 eigengenutzt und bewohnt. Seitdem ist es nicht mehr bewohnt und inzwischen auch unbeheizt (Heizung nicht mehr in Betrieb).

Es sind weder Mieter vorhanden noch Mietbesonderheiten zu berücksichtigen. Wertrelevante Belange einer Förderung mit öffentlichen Mitteln wurden ebenfalls nicht bekannt.

#### **1.6 Gewerbe, mögliches Zubehör, Fremdzubehör**

Nach Auskunft im Ortstermin war und ist unter der Objektadresse kein Gewerbe angemeldet. Bewertbares mögliches Zubehör oder Fremdzubehör ist nach diesseitiger Auffassung nicht vorhanden.

## 1.7 Hinweise und Besonderheiten

### *wirtschaftliche Einheit, Einzelverkehrswerte, Eigengrenzüberbau*

Die Bewertungsgrundstücke bilden bisher eine wirtschaftliche Einheit. Dabei liegt ein Eigengrenzüberbau von Flst. Nr. 145 auf Flst. Nr. 146 vor. Dieser bleibt hier aufgrund der Bewertung als wirtschaftliche Einheit der Flurstücke zunächst unberücksichtigt. Sofern die Bewertungsgrundstücke in der Hand eines Eigentümers verbleiben, ergeben sich daraus nach diesseitiger Auffassung auch keine weiteren Vor- oder Nachteile. Somit wird hier auch zunächst der Gesamtverkehrswert der wirtschaftlichen Einheit ermittelt.<sup>3</sup> Um den Vorgaben des ZVG zu entsprechen, erfolgt anschließend eine Aufteilung des Gesamtverkehrswertes in Einzelwerte.<sup>4</sup>

### *Bauaktenlage*

Eine Bauakte ist nicht vorhanden. Baugenehmigungsunterlagen liegen nicht vor. Die Bewertungsgrundstücke sind straßenseitig vollständig überbaut. Soweit bekannt ist, wurde die Errichtung des straßenseitigen Anbaus (Durchgang) nicht genehmigt (näheres siehe in Abschnitt 2.3.3).

### *Versicherungsschaden*

Bei dem Leitungswasserschaden handelt es sich nach Kenntnisstand um einen Versicherungsschaden. Nach Auskunft des Antragsgegners werden Trocknungsmaßnahmen noch durchgeführt. Weitere Maßnahmen zur Behebung der Folgeschäden sollen dann nicht mehr vorgenommen werden. Nähere Informationen liegen dann nicht vor.

### *Räumungskosten*

Teilweise sind noch in erheblichem Umfang Restmobiliar, Bauschutt und Gegenstände verschiedenster Art und Sortierung vorhanden. Soweit bekannt ist nicht damit zu rechnen, dass die Immobilie noch vollständig geräumt wird. Ein potentieller Erwerber muss daher damit rechnen, die Räumung der Gebäude auf eigene Kosten vornehmen zu müssen. In der Wertermittlung ist ein entsprechender Risikoansatz in freier Würdigung berücksichtigt.

### *Zustand der Immobilie, Wertansätze für Besonderheiten*

Die vorstehende Auflistung ist nicht abschließend. Die Immobilie befindet sich in einem weitgehend schlechten Zustand. Im Grunde wäre ein Rückbau der baulichen Anlagen sinnvoll. Aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke wäre eine Neubebauung jedoch vermutlich mit erheblichen Einschränkungen verbunden. Somit wird hier davon ausgegangen, dass die Folgenutzung bei einfacheren Ansprüchen doch im Bestand liegen wird (Verkehrswert = Jedermann, anders wäre dies ggf. zu beurteilen, wenn einer der angrenzenden Eigentümer die Grundstück erwerben und die örtliche Situation auflösen würde). Die Immobilie weist somit Besonderheiten auf, die für einen potenziellen Erwerber (Verkehrswert = Jedermann) Risiken zur Folge haben und erheblichen Investitionsbedarf nach sich ziehen werden, ohne dass dieser derzeit abschließend beurteilbar ist. Somit stehen sämtliche Ansätze dazu unter Vorbehalt. Auf die Ausführungen im Gutachtentext wird verwiesen.

<sup>3</sup> Bei einer separaten Betrachtung der Grundstücke könnten einzelne Sachverhalte ggf. anders zu beurteilen sein.

<sup>4</sup> Auf die Gesamtsystematik der §§ 912 ff. BGB wird dabei hingewiesen.

## 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.	13.500 Einwohner
	Stadtteil Körrenzig	ca.	1.300 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nach Linnich	ca.	4 km
	nach Jülich	ca.	12 km
	zur Kreisstadt Düren	ca.	30 km
	zur Landeshauptstadt Düsseldorf	ca.	50 km
	nach Aachen	ca.	50 km
	nach Köln	ca.	70 km
nächster Anschluss an einen Flughafen:	Flughafen Düsseldorf	ca.	60 km
nächster Anschluss an eine Bundesautobahn:	A 44 von Aachen nach Jackerath Anschluss Jülich-Ost in	ca.	9,5 km
	A 46 von Heinsberg nach Düsseldorf Anschluss Erkelenz in	ca.	7,5km
nächster Anschluss an eine Bundesstraße:	B 57 in	ca.	400 m

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrandlage, Entfernungen zu einer Durchgangsstraße	ca.	50 m
	zur nächsten Bushaltestelle	ca.	200 m
	zu einem Bahnhof (Linnich/Rurtalbahn)	ca.	3 km
Verkehrslage:	mäßiger		
Wohn- und Geschäftslage:	noch weitgehend mittlere Wohnlage im Stadtteil, als Geschäftslage nicht geeignet		
Ausblick:	kein nennenswerter vorhanden		
typische Bebauung und Nutzungen in der Straße und der näheren Umgebung:	wohnbauliche Nutzungen, Außenbereich		

#### 2.1.3 Infrastruktur

Infrastrukturelle Einrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, ärztliche und zahnärztliche Versorgung, Apotheken, Krankenhaus, Tankstelle und Banken sind vor Ort nicht mehr, jedoch in ausreichendem Angebot in Linnich vorhanden. Gymnasien befinden sich u.a. in Jülich und Baesweiler.

## 2.2 Grundstückseigenschaften

### 2.2.1 Grundstücksbeschaffenheit

Topografie:	ansteigendes Gelände
Zuschnitt der Einheit:	Straßenfront ca. 10 m, Tiefe ca. 7,5-19 m, Zuschnitt unregelmäßig und weniger attraktiv zur Bebauung
Grundstücksform insgesamt:	polygonal
Höhenlage zur Straße:	ansteigend
Grundstückslage:	in Reihe, nach Nordwesten orientiert

### 2.2.2 Überbau, nachbarschaftliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung:	mehrseitig
Überbau auf andere Grundstücke:	Ein Überbau wurde nicht mitgeteilt oder erkennbar. Daher wird hier ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Überbau vorliegt.
Grundstückseinfriedung:	nicht vorhanden

### 2.2.3 Baugrund, Hoch-, Grund- und Schichtenwasser

Die Bewertungsgrundstücke liegen soweit bekannt im Bereich großflächiger Grundwasserbeeinflussung durch Bergbau. Die RWE Power AG teilte dazu mit, dass das Bewertungsobjekt dort nicht aktenkundig und nach derzeitigen Erkenntnissen auch keine Bergschadensgefährdung durch den Braunkohlenbergbau für das Bewertungsobjekt erkennbar ist.

Eine parzellenscharfe Beurteilung der Beschaffenheit des Baugrunds, des Bergschadensrisikos bzw. der Gefährdung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser ist dabei 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 dabei frei gewürdigt.

Eigene Baugrunduntersuchungen sowie Feuchtigkeitsmessungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird ein gewachsener, normal tragfähiger Baugrund ohne dauerhaft gesundheitsschädliche Kontaminierungen (siehe dazu auch in Abschnitt 2.2.5) und dauerhafte Beeinflussung durch Hoch-, Grund- oder Schichtenwasser unterstellt. Nach Auskunft im Ortstermin war das Bewertungsobjekt nicht durch Überflutungen o.ä. nach den Starkregen- bzw. Hochwasserereignissen im Juli 2021 betroffen.

### 2.2.4 Erschließung

Anschluss an den öffentlichen Verkehrsraum:	Die Bewertungsgrundstücke grenzen einseitig unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum (Lövenicher Straße) als Wohnstraße.
Verkehrsbelastung:	mäßig
Straßenausbau:	Straße ausgebaut und asphaltiert, einseitig Gehweg, Straßenbeleuchtung
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:	Nach Auskunft im Ortstermin sind ein eigener Anschluss an die öffentliche Ver- und Entsorgung (Frischwasser, Regen-/Abwasserkanal) sowie die Versorgung mit Strom, Gas und Telefon vorhanden.

## 2.2.5 Immissionen, Umwelteinflüsse, Altlasten

### Immissionen/Umwelteinflüsse

(ohne abschließende Prüfung): Bei der Ortsbesichtigung waren keine Immissionen oder sonstige Umwelteinflüsse in nennenswertem Umfang wahrnehmbar.

### 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.

## 2.3 Öffentliches Baurecht

### 2.3.1 Bauplanungsrecht, Bodenordnung, Überschwemmungsgebiet

#### Darstellung im

Flächennutzungsplan: Mischgebiet

#### Planungsrechtliche

#### Vorgaben:

Nach Auskunft der Stadt Linnich besteht für die Lage der Grundstücke kein Bebauungsplan. Die Grundstücke liegen 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](http://www.elwasweb.nrw.de) (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) liegen die Bewertungsgrundstücke nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

#### Bodenordnung:

Die zu bewertenden Grundstücke sind gemäß Grundbuchauszug in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

#### sonstige Satzungen, Verfügungs- und Veränderungssperre:

nach diesseitigem Kenntnisstand nicht vorhanden

*Beurteilung:* Das Grundstück ist historisch gewachsen und noch weitgehend lageüblich bebaut. Die Lage kann inzwischen vermutlich dem dörflichen Wohngebiet (MDW) zugeordnet werden. Erweiterungspotenziale bestehen im Bestand vermutlich nicht.

### 2.3.2 Baulasten, Denkmalschutz

Eintragungen im

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft des Kreises Düren enthält das Baulastenverzeichnis keine Eintragungen zu Lasten der Bewertungsgrundstücke. Hinsichtlich begünstigender Baulasten liegen keine Informationen vor. Es wird unterstellt, dass keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.

Denkmalschutz:

Nach Auskunft der Stadt Linnich besteht kein Denkmalschutz.

### 2.3.3 Bauordnungsrecht

Nach Auskunft der Stadt Linnich konnte unter den bekannten Objektdaten keine Bauakte gefunden werden. Entsprechend liegen keine Objektunterlagen vor, die die bauliche Historie und Genehmigungslage dokumentieren. Insofern ist die Aktenlage unvollständig.

Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen wurden zwar nicht bekannt. Die baurechtliche Legalität und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, einer Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte im Rahmen dieser Wertermittlung dann auch nicht abschließend überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird daher ohne weitere Prüfung und unter ausdrücklichem Vorbehalt unterstellt, dass für die vorhandenen wertbestimmenden baulichen Anlagen zumindest die materielle Legalität gegeben ist,<sup>5</sup> wobei hinsichtlich des Flachdachanbaus straßenseitig erhebliche Vorbehalte bestehen (bisher auch nicht eingemessen). Auch die Nutzung des Hinterhauses zu Wohnzwecken ist zumindest fraglich (vom Objektzustand abgesehen). Die Fenster in der grenznahen seitlichen Außenwand des Vorderhauses sind nach heutigen Maßstäben aus Brandschutzgründen vermutlich nicht mehr genehmigungsfähig.

Nach üblicher Verkehrsanschauung wird der Verkehrswert somit zwar auf der Grundlage des realisierten Vorhabens ermittelt. Er enthält dafür dann in freier Würdigung einen über die allgemeinen Ansätze hinausgehenden Wertansatz für möglicherweise aus der Genehmigungslage resultierende Aufwendungen oder Risiken.<sup>6</sup> Allein schon aus Haftungsgründen ist dabei zu empfehlen, 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 dem jeweiligen Bieter überlassen werden, diese ggf. je nach Sachstand zum Zeitpunkt der Versteigerung bei der Abgabe seines Gebotes individuell zu berücksichtigen.

---

<sup>5</sup> Die Baugenehmigungsbehörden erteilen hierzu im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich keine schriftlichen und rechtsverbindlichen Auskünfte. Die behördlichen Bauakten erheben generell auch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

<sup>6</sup> Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für vorhandene Abweichungen damit nicht gleichzeitig auch die nachträgliche Genehmigungsfähigkeit unterstellt wird. 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 liegt grundsätzlich 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.

## 2.4 Entwicklungs- und Erschließungszustand, Beiträge und Abgaben

Entwicklungszustand  
(Grundstücksqualität) gemäß  
§ 3 ImmoWertV:<sup>7</sup>

als Einheit baureifes Land

Erschließungszustand:

als Einheit voll erschlossen

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der Stadt Linnich sind die Bewertungsgrundstücke bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG als beitragsfrei einzustufen. Es sind auch keine Maßnahmen geplant oder bekannt, die eine entsprechende Abgaben- und Beitragspflicht in absehbarer Zeit erwarten lassen. Zukünftige Beiträge oder Gebührenerhebungen z.B. für Ausbaubeiträge nach KAG sind jedoch nicht ausgeschlossen.

## 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 zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 007 K 24/22). Eingetragen am 14.07.2022.

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.

---

<sup>7</sup> in der aktuellen Fassung vom 14.07.2021 BGBl. I (Nr. 44) S. 2805

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Nachfolgend wird der vorgefundene 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 Ortsbesichtigung sowie die hier unvollständig vorliegenden Objektunterlagen und Informationen sowie die Auskünfte. Der ursprüngliche Bauherr konnte nicht befragt werden. Die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen sowie Ausstattungen werden dann 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. In einzelnen Bereichen können daher Abweichungen auftreten, die ggf. auch wertbeeinflussend sein können. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und technischer Anlagen sowie Installationen wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird ihre Funktionsfähigkeit unterstellt.

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 Vorderhaus mit seitlichem Anbau und Hinterhaus im Hof

Nutzung:	straßenseitig ehemals Wohnen, Hinterhaus vermutlich ehemals Wirtschaftsgebäude und Kleingewerbe, derzeit insgesamt Leerstand
Gebäudestellung:	mehrseitig angebaut
Ausbau:	Vorderhaus teilweise unterkellert, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Geschosszahl:	1-2
Geschosse:	Gewölbekeller, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr nicht bekannt, vermutlich um 1900
<i>Gebäudekonstruktion</i>	
Konstruktionsart:	Massivbau- und Fachwerkbauweise
Gründung:	nicht bekannt, vermutlich Feldbrandziegelstein und Bruchstein auf gewachsenem Boden
Kellerwände:	massiv, Feldbrandziegelstein
Außenwände:	vermutlich massiv, Feldbrandziegelstein
Innenwände:	massiv, teilweise Fachwerkbauweise, teilweise Leichtbauwände
Geschossdecken:	Keller: Gewölbedecke Geschosse: teilweise Beton, teilweise Holzbalken
Fenster:	Fenster verschiedener Baujahre, teilweise aus Kunststoff mit Isolierverglasung (Baujahr 2004-07), teilweise aus Leichtmetall mit Doppelverglasung (1970er Jahre), teilweise auch

	einfache Verglasungen und Glasbausteine Fensterbänke innen teilweise aus Agglomarmor, außen teilweise aus Zementmörtel und teilweise keramisch
Rollläden:	nur straßenseitig aus Kunststoff und mit manuellem Antrieb vorhanden
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff mit einfach verglastem Lichtausschnitt (Glasschaden)
Besondere Bauteile:	Eingangsstufen, Eingangsüberdachung
<i>Außenansicht</i>	
Fassaden und Giebel:	teilweise Feldbrandziegelstein und teilweise Klinkerstein, teilweise Putz, gestrichen
Zustand:	sehr mäßig bis teilweise schlecht
<i>Treppen</i>	
Geschosstreppen:	ältere, gewendelte, schmale Holztreppe im Vorderhaus, steile gerade Holzstiege im Hinterhaus, beide ohne Geländer bzw. Absturzsicherung
Kellerinnentreppe:	aus Feldbrandziegelstein, Stufen reichen nicht bis zum Wohnbereich herauf, Zugang unter eine Bodenklappe im Wohnraum
Treppe zum Dachraum:	Dachluke aus Holz
Zustand der Treppen:	sehr mäßig bis teilweise schlecht
<i>Dächer</i>	
Dachkonstruktionen:	Holzdächer ohne Dachgauben
Dachformen:	Vorderhaus mit Satteldach, Hinterhaus mit Pultdach
Dacheindeckungen:	Vorderhaus teilweise mit harter Bedachung (alte Dachziegel), teilweise mit Wellplatten (bituminös, teilweise lichtdurchlässig), Hinterhaus mit Wellfaserzementplatten (möglicherweise asbesthaltig), Flachdach mit Folieneindeckung
Wärmedämmung:	soweit ersichtlich im Vorderhaus als Zwischensparrendämmung vorhanden, vermutlich nur noch sehr eingeschränkt funktionsfähig
Dachentwässerungen:	Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Zustand der Dächer:	nur eingeschränkt besichtigt, nur noch bedingt funktionsfähig, Spuren pflanzlichen Schädlingsbefalls an den Sparren erkennbar, Schadensfreiheit kann nicht mehr unterstellt werden
<i>Technische Einrichtungen / Haustechnik</i>	
Heizung:	Gastherme von Vaillant (Brennwerttechnik), 24 KW, Baujahr um 2000 (derzeit außer Betrieb, erneuerungsbedürftig)
Brennstofflagerung:	keine
Beheizung der Räume:	Kompaktheizkörper mit Thermostatventilen (Leitungen laufen teilweise vor der Wand)
Warmwasserversorgung:	dezentral mittels Elektro-Durchlauferhitzer und -Boiler, vermutlich erneuerungsbedürftig
Kamin:	aus Ziegelstein gemauert
Elektroinstallation:	vermutlich teilweise ältere und teilerneuerte Ausstattungen
Wasser- und Abwasserinstallationen: <sup>8</sup>	soweit bekannt teilweise ältere und teilerneuerte Ausführungen
Lüftungstechnik:	Fensterlüftung
Anmerkung:	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass von mir keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung,

<sup>8</sup> Die Dichtheit der Abwasseranlagen bzw. deren Funktionsfähigkeit wird ungeprüft vorausgesetzt.

Wasserver- und -entsorgung, Elektro, Hausanschlüsse, etc.)  
vorgenommen wurden. Auf den Leitungswasserschaden und  
dessen Folgen wird dabei ausdrücklich hingewiesen. Insofern  
sind Schäden und Folgeschäden an den Leitungen nicht aus-  
zuschließen.

#### *Unterhaltungsmaßnahmen / Modernisierungen*

Nach Auskunft im Ortstermin wurden nach Übernahme der Immobilie im Jahr 2018 folgende  
wesentliche Unterhaltungsmaßnahmen bzw. Modernisierungen vorgenommen:

- im Vorderhaus wurden im Wohnzimmer die Decke erneuert  
und eine Innenwand entfernt
- das Flachdach des Anbaus wurde mit OSB-Platten und ei-  
ner neuen Folieneindeckung versehen
- in der Küche wurden der Laminatboden auf einem Podest  
und der Fliesenspiegel angebracht
- Wände und Decken wurden beigeputzt und tapeziert

Weitere Maßnahmen liegen bereits deutlich länger zurück  
(u.a. teilweise Fenster um 2004-2008).

#### *Beurteilung von Gebäudezustand und Erweiterungsmöglichkeiten*

Grundrissgestaltung: kleinräumig, individuell, teilweise niedrige Raumhöhen, zeitly-  
pisch für das Baujahr  
Barrierefreiheit: nicht barrierefrei  
Belichtung / Besonnung: weitgehend mäßig  
Bau- und Unterhaltungszu-  
stand, Besonderheiten,  
Beschädigungen, Mängel:<sup>9</sup>

Der Bau- und Unterhaltungszustand und die Bauausführung  
ist soweit augenscheinlich erkennbar und bekannt überwie-  
gend sehr mäßig bis teilweise schlecht. Es besteht ein sub-  
stanzieller Unterhaltungsstau im Bereich des Innenausbau,  
u.a. an Boden-, Decken- und Wandbelägen, im Sanitärbe-  
reich, teilweise an der Haustechnik, an den Fassaden, an  
Fenstern, Eingangs- und Innentüren sowie an den Dachein-  
deckungen mit Wärmedämmung, der Heizung etc. Somit be-  
darf es erheblichen Aufwands und Investitionen, um die Be-  
wohnbarkeit zunächst wieder herzustellen. Neben deutlichen  
Gebrauchsspuren sind weiter bauliche Besonderheiten,  
Schäden, Beschädigungen oder Mängel erkennbar (siehe  
auch im Text, in der Raumliste und auf den Fotos in der An-  
lage), zusammenfassend insbesondere:

- an den Fassaden
- an den Dachstühlen und den Dacheindeckungen
- an der Wärmedämmung
- an der Eingangstür, teilweise an Fenstern und Türen
- teilweise an Boden-, Wand- und Deckenbelägen
- an Sanitäreinrichtungen
- Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung im Abstellraum des  
Vorderhauses (Anbau, Wand und Decke/Flachdach) und im  
Obergeschoss des Hinterhauses (Dach vermutlich erneue-  
rungsbedürftig)

<sup>9</sup> ohne rechtliche Würdigung, siehe ergänzend auch in der Raumliste

- Folgen des Leitungswasserschadens im Vorderhauses, u.a. mit Feuchtigkeitsschäden und offenen Bauteilen, Folgeschäden an Leitungssystemen nicht auszuschließen
- Spuren pflanzlichen und tierischen Schädlingsbefalls an den Sparren des alten Dachstuhls im Vorderhaus, im Anbau und im Hinterhaus erkennbar, Aktivität nicht bekannt, eine Überprüfung der Dächer durch einen Bausachverständigen ist zu empfehlen

Aufgrund des Alters der Gebäude sind z.B. asbesthaltige oder schadstoffbelastete Baumaterialien zu vermuten. Bei Eingriffen in die Bausubstanz ist daher mit einem erhöhten Aufwand und Kosten zu rechnen.

Entsprechendes gilt für die gesamte Fachwerkkonstruktion. Hier wird ungeprüft unterstellt, dass das Fachwerk in der Substanz noch schadensfrei ist. Auf entsprechende Unsicherheiten und Risiken wird ausdrücklich hingewiesen.

Substanzielle bauliche Besonderheiten, (Folge-)Schäden, Beschädigungen oder Mängel sind somit nicht auszuschließen. Diese werden signifikante Kosten zur Folge haben und können ggf. einer Folgenutzung auch aus technischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten entgegenstehen. Dabei ist zu beachten, dass hier nur diejenigen Schäden und Mängel aufgeführt sind, die zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung augenscheinlich erkennbar waren und als wertrelevant eingestuft werden. Verdeckte Schäden oder Mängel (z.B. hinter Wand- und Deckenverkleidungen, unter den Bodenbelägen oder im Dachbereich) oder in nicht besichtigten Bereichen 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 verbleibende erhebliche Risiken wird hingewiesen, eine Überprüfung empfohlen.

energetische Beurteilung:<sup>10</sup>

Ein Energieausweis gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG (ehemals Energieeinsparverordnung – EnEV) wurde erstellt. Dieser weist einen Endenergieverbrauch von 334 kWh/(m<sup>2</sup>a) für den Energieträger Erdgas und Strommix für Warmwasser aus (Einordnung Vergleichsskala = H).<sup>11</sup> Mit entsprechend hohen Heizkosten ist zu rechnen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

Erweiterungsmöglichkeiten sind soweit ersichtlich und bekannt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten im Bestand nicht gegeben.

<sup>10</sup> Eine detaillierte Beurteilung der energetischen Gesamtqualität von Gebäude und Anlagentechnik sowie ggf. wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten kann nur im Rahmen einer energetischen Begutachtung oder umfangreichen Energieberatung durch einen qualifizierten Fachplaner erfolgen und ist im Rahmen einer Wertermittlung daher nicht möglich. Auf die Anforderungen und die Nachrüstverpflichtungen gemäß GEG wird hingewiesen.

<sup>11</sup> Daten rein nachrichtlich und ohne weitere Prüfung übernommen. Der Energieausweis wurde am 01.04.2013 ausgestellt und ist bis zum 31.03.2023 gültig. Die Werte beziehen sich auf das ganze Gebäude, Gas 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.

## **Beschreibung der vorwiegenden Ausstattungen (zusammenfassend)<sup>12</sup>**

### *Keller*

Nutzung:	Gewölbekeller für die Hausanschlüsse
Bodenbeläge:	Betonsteine und Erdreich
Wände und Decken:	Feldbrandziegelstein
Zustand:	sehr mäßig, ohne üblich nutzbaren Zugang (Bodenklappe im Wohnraum), somit kaum sinnvoll anderweitig nutzbar

### *Wohn- und Nutzbereiche*

Fußböden:	Estrich und Holzdielen mit Oberbelägen aus einfacheren keramischen Fliesen und Laminat, teilweise alte Holzdielen mit Anstrich und OSB-Platten ohne Belag; im Sanitärbereich im Vorderhaus derzeit Decke offen, im Hinterhaus keramische Fliesen
Wandflächen:	glatt verputzt mit Anstrich, Leichtbauwände, Vertäfelungen, teilweise Fachwerk und Feldbrandziegelstein
Du/WC DG Vorderhaus:	keramische Fliesen mit Dekor raumhoch
Bad/WC EG Hinterhaus:	keramische Fliesen raumhoch
Küche Vorderhaus:	Mosaikfliesenspiegel
Deckenflächen:	teilweise tapeziert, Raufaser, Holzbalken, Vertäfelungen, teilweise mit integrierter Beleuchtung, teilweise offen
Innentüren:	einfache furnierte Holztüren, einfache Beschläge, Holzzargen
Sanitäre Installationen:	weitgehend erneuerungsbedürftig
Du/WC DG Vorderhaus:	(Dusche entfernt) Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Bad/WC EG Hinterhaus:	eingebaute Wanne, ein Waschbecken, Stand-WC mit Kunststoffspülkasten, einfache Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Besondere Einrichtungen:	nicht vorhanden
Ausstattung und Zustand:	mäßige teilmodernisierte Ausstattung mit teilweise deutlichen Gebrauchsspuren und Schäden, Erneuerungs- und weiterer Modernisierungsbedarf zur Wiederherstellung der Wohnbarkeit vorhanden
Flächen:	Die zu Wohnzwecken genutzte Fläche im Vorderhaus beträgt rund 77 m <sup>2</sup> . Das Hinterhaus verfügt über ca. 42 m <sup>2</sup> einfache Nutzfläche.
Nutzbarkeit:	Die Immobilie ist im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar und auch nicht vermietbar. Zuschnitt und Raumaufteilung der Wohnräume sind individuell, teilweise mit Niveauversätzen, Durchgangsräumen und niedrigen Raumhöhen. Für eine nachhaltige Folgenutzung im Bestand wären erhebliche Investitionen zu kalkulieren, die die im Rahmen dieser Wertermittlung modellkonform vorgenommenen Ansätze deutlich übersteigen werden. Eine Prüfung der Bausubstanz insgesamt ist dringend zu empfehlen.

<sup>12</sup> Ergänzend wird auf die Raumliste verwiesen.

## Raumliste

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>Gewölbekeller</b>	nur über eine Bodenklappe im Wohnraum zugänglich und nicht sinnvoll nutzbar, lichte Raumhöhe max. bis ca. 1,7 m, Hausanschlüsse und Gasuhr, Treppe unvollständig <i>Innenmaße ca. 5,06 m x 4,86 m = Nutzfläche ca. 25 m<sup>2</sup></i>	
<b>2</b>	<b>Erdgeschoss</b>	Boden- und Wandbeläge wurden nach dem Leitungswasserschaden teilweise rückgebaut	
	<b>Vorderhaus und Anbau</b>	lichte Raumhöhe von ca. 2,2 m bis 2,45 m	
	<b>Anbau</b>	ehemalige Einfahrt, nach Auskunft im Ortstermin um das Jahr 1980 „spontan“ überbaut	
2.1	Flur	Hauseingang, Eingangstür beschädigt, Zugang zum Hof	8,5
2.2	Abstellraum	unbeheizt, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung auch an Außenwänden und der Decke, Status der Deckenbalken unklar	9,1
	<b>Vorderhaus</b>		
2.3	Küche	Durchgangsraum, Niveauversatz, mäßige Belichtung, Treppenaufgang zum DG, kleines Fenster in der Grenzwand, öffnet zum Nachbargrundstück	15,4
2.4	Raum 1	Wohnraum mit Bodenluke zum Gewölbekeller, offen zur Küche, Deckenbalken	18,0
Summe EG Vorderhaus und Anbau, rd.:			51,0
<b>3</b>	<b>Dachgeschoss</b>		
	<b>Vorderhaus</b>	lichte Raumhöhe von ca. 1,92 m bis 2,20 m	
3.1	Flur	Treppenabgang zum EG, Aufgang zum Dachspitz	1,6
3.2	Raum 1	lichte Raumhöhe < 2,0 m, schlechte Belichtung, kleines einfach verglastes Holzfenster in der grenznahen Wand, öffnet zum Nachbargrundstück, nicht zum dauernden Aufenthalt geeignet	5,3
3.3	Absatz	eine Stufe höher gelegen, Gastherme	1,9
3.4	Dusche/WC	Duschtasse, Boden- und Wandaufbauten nach Wasserschaden entfernt, Durchlauferhitzer	4,2
3.5	Raum 2	eine Stufe höher gelegen	12,6
Summe DG Vorderhaus, rd.:			25,6
<b>4</b>	<b>Dachspitz Haupthaus</b>	lichte Raumhöhe bis max. ca. 2,2 m, allenfalls sehr einfache Abstellfläche mit schlechtem Zugang und ohne ausreichende Absturzsicherung, Holzbohlenklappe zur Treppe; alukaschierte Mineralwolle in den Dachschrägen (schlechter Zustand), Lehmausfachung in der Grenzwand, Fäulnis an (mindestens) einem alten Sparren, vermutlich ist dieser weitgehend nicht mehr tragfähig und auszutauschen, insgesamt Prüfungsbedarf, teilweise Ausfluglöcher von Larven erkennbar (Status nicht bekannt)	

lfd. Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen	Flächen ca. in m <sup>2</sup>
	<b>Hinterhaus</b>	vermutlich ehemals Teil einer landwirtschaftlichen Hofstelle, Nebengebäude, später (Schuster-)Werkstatt, zuletzt vermutlich auch zu Wohnzwecken genutzt	
<b>5</b>	<b>Erdgeschoss</b>	lichte Raumhöhe ca. 2,1 m	
5.1	Flur	ohne Bodenbelag, Aufgang zum DG, Sicherungskasten	2,0
5.2	Raum 1	vollgestellt mit altem Baumaterial, Heizkörper	10,3
5.3	Bad/WC	lichte Raumhöhe ca. 2,0 m, beheizbar	7,2
Summe Nutzflächen EG Hinterhaus, rd.:			19,5
<b>6</b>	<b>Dachgeschoss</b>	lichte Raumhöhe von ca. 1,95 m bis max. ca. 2,35 m Zugang über eine steile offene Holzstiege Dach schadhaft, Folgen von Feuchtigkeitseinwirkung an verschiedenen Stellen erkennbar, zeitnaher Handlungsbedarf	
6.1	Flur	alter PVC Boden	3,1
6.2	Raum 1	Glasbausteine nach hinten	9,3
6.3	Raum 2		9,0
6.4	Loggia		0,8
Summe Nutzflächen DG Hinterhaus, rd.:			22,2
<b>Summe der zu Wohnzwecken genutzten Flächen:</b>			= 76,6 m <sup>2</sup>
			rd. <b>77 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzflächen Hinterhaus:</b>			= 41,7 m <sup>2</sup>
			rd. <b>42 m<sup>2</sup></b>

### 3.2 Garagen/Stellplätze, Außenanlagen

#### *Garagen / Stellplätze*

Auf dem Grundstück befindet sich weder eine Garage noch ein Stellplatz für Fahrzeuge. Zum Parken muss daher der öffentliche Verkehrsraum genutzt werden.

#### *Außenanlagen*

Die Außenanlagen befinden sich in einem vernachlässigten schlechten Zustand. Es sind insbesondere zu nennen:

- Versorgungs- und Entwässerungsanlagen (Kanalschluss) sind vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz vorhanden.
- Der Innenhof ist mit Betonplatten befestigt (schadhaft). Im hinteren Bereich befindet sich ein Holzverschlag. Eine Gartenfläche ist nicht vorhanden.

## 4 Berechnungen zur Verkehrswertermittlung

### 4.1 Vorbemerkungen zur Wertermittlung

Nachfolgend werden Berechnungen zur Wertermittlung die mit einem Einfamilienhaus (Vorderhaus und Anbau sowie Hinterhaus im Hof) bebauten Grundstücke Lövenicher Straße 9 in 52441 Linnich-Körrenzig zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2023 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“) ermittelt. Einzel- und Sonderinteressen bleiben also unberücksichtigt. Es wird vorausgesetzt, dass ein hinreichend großer Verwertungszeitraum vorangegangen ist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine inzwischen nur noch bedingt marktgängige Immobilie mit den ihr eigenen Eigenschaften und Besonderheiten. Nach diesseitiger Auffassung ist aufgrund des Zuschnitts sowie von Zustand, Ausstattung und Bauweise eher mit einem besonderen Interessentenkreis zu rechnen, der mit den bekannt gewordenen Eigenschaften umzugehen weiß und u.a. aufgrund der Unsicherheiten und Risiken (nur) zu angemessenem Kaufpreis zum Erwerb bereit sein wird. 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 auf reine Wohnnutzungen. Daher wird unterstellt, dass die wahrscheinlichste Nachfolgenutzung der bisherigen Nutzung entspricht. Im Bewertungsansatz wird auf eine weiterhin einfachere Ausstattung nach Wiederherstellung der Bewohnbarkeit im Vorderhaus abgestellt. Aufgrund der vorhandenen baulichen Besonderheiten u.a. mit Unterhaltungsstau und Schäden im und am Gebäude (s.o.) wird vorausgesetzt, dass ein umsichtig handelnder Marktteilnehmer Abschläge für die notwendigen Mindestinvestitionen sowie die Bau- und Feuchtigkeitschäden und die vorgenannten Besonderheiten (insbesondere auch die schlechten energetischen Eigenschaften und damit verbundenen hohen Heizkosten) bei der Wertfindung berücksichtigen wird. Bei der Wertfindung werden dann nur absolut notwendige Mindestinvestitionen berücksichtigt. Der tatsächliche Aufwand zur Anpassung des Standards an heutige Ansprüche wird diese um ein Vielfaches übersteigen. Eine Freilegung und Arrondierung an Nachbargrundstücke wäre ggf. eine Option.

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. 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 Werteeinfluss bzw. ggf. mögliche Investitionskosten sowie sonstige Aufwendungen und Kosten werden 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. Von der Bewertungsmethodik her liegt den Ansätzen in den Wertermittlungsverfahren daher ein Ausstattungsstandard zu Grunde, der nach Durchführung ggf. dargestellter bzw. notwendiger Maßnahmen voraussichtlich unterstellt werden kann. 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 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 Markt-  
lage anzupassen. Eine intensive Beobachtung des Marktgeschehens wird empfohlen. Anson-  
sten muss es hier in das Ermessen eines Bietinteressenten gestellt werden, diese Umstände  
bei der Abgabe seines Gebotes ggf. entsprechend zu berücksichtigen. Eine intensive Be-  
obachtung 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 hier methodisch auf der Grundlage  
des Sach- und Ertragswertwertverfahrens ermittelt (2-Säulen-Prinzip).

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35-39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurtei-  
lung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks)  
wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen  
besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen  
(Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Dazu werden u.a. die  
NHK2010 und das lineare Alterswertminderungsmodell angewendet.

Der Ertragswert gem. §§ 27-34 ImmoWertV ergibt sich als Summe von Bodenwert und Er-  
tragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Das Ergebnis wird unterstützend, vorrangig  
als von der Sachwertberechnung unabhängige Bewertungsmethode zur Plausibilisierung des  
Ergebnisses, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

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 Ver-  
gleichswertverfahren (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 vorherr-  
schend sind. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bo-  
denrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und unter dem  
Aspekt der Modellkonformität als Ausgangsbasis für geeignet beurteilt. Die nachstehende Bo-  
denwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des  
Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkma-  
len sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts zu berücksichtigen.

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  
Grundstückmarktbericht, Einzelheiten siehe dort). Im Rahmen der Wertermittlungsmodelle  
sind die das Bewertungsgrundstück betreffenden sonstigen wertbeeinflussenden Besonder-  
heiten sachgemäß zu berücksichtigen. In den Bewertungsansätzen wird zunächst auf einen  
weitgehend schadensfreien nutzbaren teilmodernisierten Zustand ohne Besonderheiten abge-  
stellt. Vorhandene Abweichungen von diesem Zustand sowie Besonderheiten werden dann  
u.a. im Rahmen der Marktanpassung und der besonderen objektspezifischen Grundstücks-  
merkmale (boG) in freier Würdigung pauschal und modellkonform gesondert 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. Auf erhebliche Unschärfen ist hinzuweisen.

### 4.3 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist jeweils so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

#### *Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks*

Der Bodenrichtwert (BRW) in der Zone, in der auch das Bewertungsgrundstück liegt, beträgt 180,00 €/m<sup>2</sup> zum Stichtag 01.01.2023.<sup>13</sup> Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1-2
Grundstückstiefe	=	40 m
Grundstücksfläche	=	600 m <sup>2</sup>

#### *Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks, insbesondere*

Wertermittlungsstichtag	=	09.02.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MWD (dörfliches Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	1
Grundstückstiefe, ca.	=	7,5-19 m
Grundstücksbreite Straße, ca.	=	10 m
Grundstücksgesamtfläche	=	145 m <sup>2</sup>

#### *Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks*

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

<b>I. Bodenrichtwert</b>				
<b>beitragsfreier Bodenrichtwert</b> (Ausgangswert für weitere Anpassungen)			=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>II. Anpassung des Bodenrichtwerts zeitlich und lagemäßig</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2023	09.02.2023	×	1,00
Art der Nutzung	MI	MWD	×	1,00
Lage in der Zone	übliche Lage	übliche Lage	×	1,00
<b>angepasster beitragsfreier Bodenwert am Wertermittlungsstichtag</b>			=	<b>180,00 €/m<sup>2</sup></b>

<sup>13</sup> Quelle: [www.boris.nrw.de/borisplus](http://www.boris.nrw.de/borisplus)

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungsfaktor	
angepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	180,00 €/m <sup>2</sup>
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	145	×	1,20
Tiefe (m)	40	7,5-19	×	1,00
Zuschnitt	lageüblich bebaubar	ungünstiger	×	0,90
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis</b>			<b>rd.</b>	<b>194,40 €/m<sup>2</sup></b>

<b>IV. Ermittlung des Bodenwerts</b>				
<b>beitragsfreier relativer Bodenwert, rund</b>			=	<b>194,40 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche			×	145 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>			=	28.188,00 €
			<b>rd.</b>	<b><u>28.000,00 €</u></b>

Die Anpassungen für die Grundstücksgröße und den ungünstigeren Zuschnitt werden in freier Würdigung vorgenommen.

#### **4.4 Sachwertermittlung**

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und wertrelevanten Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen kann, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit-erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten oder von Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) modellkonform angesetzt werden.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen sowie vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind aus Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechneten vorläufigen Sachwerten (= Substanzwerte), ermittelte Durchschnittswerte. Eine Anpassung an die individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist somit nach sachverständiger Würdigung vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt dann im Ergebnis zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Das in diesem Gutachten verwendete Sachwertmodell orientiert sich dann an den verfügbaren Marktdaten (Modellkonformität, siehe im maßgeblichen Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses).

Ergänzende Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

#### 4.4.1 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Vorderhaus mit Anbau	Hinterhaus
<b>Berechnungsbasis</b> • Brutto-Grundfläche (BGF), rund	differenziert 106 m <sup>2</sup>	pauschal
<b>Baupreisindex (BPI) 09.02.2023 (2010 = 100)</b>	171,8	
<b>Normalherstellungskosten (inkl. BNK)</b> • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	809,00 €/m <sup>2</sup> BGF 1.389,86 €/m <sup>2</sup> BGF	
<b>Herstellungskosten</b> • Normgebäude • Zuschlag	147.325,16 € 5.000,00 €	
<b>Regionalfaktor</b>	1,00	
<b>Gebäudeherstellungskosten</b>	152.325,16 €	
<b>Alterswertminderung</b> • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual ca. • Faktor	linear 80 Jahre 24 Jahre 70,00 % 0,3	
<b>Zeitwert</b> • Gebäude (bzw. Normgebäude)	45.697,55 €	
<b>vorläufiger Gebäudesachwert</b>	45.697,55 €	5.000,00 €

<b>vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt</b>	<b>50.697,55 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Außenanlagen</b>	<b>+ 3.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>= 53.697,55 €</b>
<b>Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	<b>+ 28.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 81.197,55 €</b>
<b>Sachwertfaktor (Marktanpassung)</b>	<b>× 1,20</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>= 98.037,06 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	<b>- 38.000,00 €</b>
<b>(marktangepasster) Sachwert</b>	<b>= 60.037,06 €</b>
	<b>rd. 60.000,00 €</b>

## 4.4.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

### Berechnungsbasis

Die Berechnungen zur wertrelevanten Brutto-Grundfläche (BGF) wurden auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes vorgenommen (siehe Anlage 4). Die Berechnungen sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

### Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt (NHK 2010).<sup>14</sup> Der Gebäudestandard wurde in der Systematik der NHK 2010 mit weitgehend einfach ermittelt (2,0 von 5 Punkten, Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen zur Wiederherstellung der Wohnbarkeit).

*Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Haupthaus - angesetzter Gebäudestandard: Ausstattung nach Mindestinvestition (siehe boG)*

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %	0,5	0,5			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,7	0,3		
Innenwände und -türen	11,0 %	0,2	0,8			
Deckenkonstruktion/Treppen	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	32,7 %	49,0 %	18,3 %	0,0 %	0,0 %

#### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (allgemein)

##### Außenwände

Standardstufe 1 Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

##### Dach

Standardstufe 1 Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung  
 Standardstufe 2 einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

##### Fenster und Außentüren

Standardstufe 2 Zweifach-Verglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)  
 Standardstufe 3 Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

##### Innenwände und -türen

Standardstufe 1 Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen  
 Standardstufe 2 massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen

##### Deckenkonstruktion und Treppen

Standardstufe 2 Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung

##### Fußböden

Standardstufe 5 hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Echtholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

<sup>14</sup> inklusive Baunebenkosten

**Sanitäreinrichtungen**

Standardstufe 2 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen,  
 teilweise gefliest

**Heizung**

Standardstufe 3 elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder  
 Brennwertkessel

**Sonstige technische Ausstattung**

Standardstufe 3 zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca.  
 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Hinweis: Die Beschreibung der ausgewählten Standardstufen ist allgemein. Die Einordnung erfolgt an-  
 hand der überwiegenden Merkmale des Gebäudeteils der jeweiligen Ausstattungsstandardstufe.

*Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 1*

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwi-  
 schen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	740,00	32,7	241,98
2	825,00	49,0	404,25
3	945,00	18,3	172,94
4	1.140,00	0,0	0,00
5	1.425,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			819,17
			rd. 819,00

*Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für den zu bewertenden Gebäudeteil 2*

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser  
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser  
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwi-  
 schen die tabellierten NHK.

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	865,00	32,7	282,86
2	965,00	49,0	472,85
3	1.105,00	18,3	202,22
4	1.335,00	0,0	0,00
5	1.670,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			957,93

*Erforderliche Anpassungen*

gewogene, standardbezogene NHK 2010		957,93 €/m <sup>2</sup> BGF
Korrekturfaktoren		
• reiner einfacher Anbau	x	0,8
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	766,34 €/m <sup>2</sup> BGF
	rd.	766,00 €/m <sup>2</sup> BGF

*Ermittlung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gesamtgebäude*

Gebäudeteil	NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	Anteil am Gesamtgebäude BGF ca. [m <sup>2</sup> ]	NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
Gebäudeteil 1	819,00	85	656,75
Gebäudeteil 2	766,00	21	151,75
gewogene NHK 2010 für das Gesamtgebäude =			808,50
rd.			809,00

Für das Hinterhaus wird in freier Würdigung ein pauschaler Zeitwertzuschlag vorgenommen.

### Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt durch Extrapolation mittels dem Verhältnis des Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100).

### Zuschlag zum Herstellungswert

Ein Zuschlag zum Herstellungswert des Normgebäudes wird u.a. für den Gewölbekeller soweit wertrelevant in Ansatz gebracht.

Zuschlag	Wert (inkl. BNK)
pauschaler Ansatz, rund	5.000,00 €

### Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart. Sie wird hier modellbedingt für das Wohnhaus mit 80 Jahren angesetzt (Sachwertmodell des örtlichen Gutachterausschusses).

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag“ angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Beim Bewertungsobjekt ist dies bedingt begründbar, denn für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit werden Mindestmaßnahmen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz teilweise als bereits durchgeführt unterstellt werden. Darüber hinaus werden dann keine weiteren Maßnahmen berücksichtigt, die die Restnutzungsdauer zusätzlich verlängern, sondern nur solche, die bauliche Missetände und unterlassene Instandhaltung abdecken.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach ImmoWertV) eingeordnet. In Abhängigkeit vom Modernisierungszeitpunkt wurden Modernisierungspunkte wie folgt ermittelt:

durchgeführte (vorrangig in den letzten 20 Jahren) und zeitnah als durchgeführt unterstellte Modernisierungsmaßnahmen <sup>15</sup>	Punkte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modernisierung der Fenster und Außentüren</li> <li>• Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)</li> <li>• Modernisierung der Heizungsanlage</li> <li>• Modernisierung von Bädern</li> <li>• Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen</li> </ul>	<p>0,5</p> <p>1,0</p> <p>1,5</p> <p>1,0</p> <p>1,0</p>
Summe	5,0

Ausgehend von den 5 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) ergibt sich auf Grund des Modernisierungsstandards und des tatsächlichen Alters für das Gebäude als Modellparameter eine modifizierte Restnutzungsdauer von rund 24 Jahren.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal mit ihrem Zeitwert angesetzt (Hausanschlüsse).

Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK) rund
pauschaler Ansatz, rund	3.000,00 €

### Sachwertfaktor

Der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses (Sachwertmodell), unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjektes sowie eigener Marktbeobachtung in freier Würdigung modellkonform mit rund 1,2 angesetzt (Wertanpassung rund +20 % im bewohnbaren Zustand). Die aktuelle Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen erfolgen dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.). Damit sind diese auch übertragbar auf das Ertragswertverfahren.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der Sachwertfaktor) ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

In dieser Wertermittlung wurden die vorläufigen Verfahrensergebnisse zunächst unter der Annahme ermittelt, dass insbesondere die im Text benannten und in der folgenden Tabelle aufgeführten besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nicht vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Auswirkungen der vorliegenden Objektbesonderheiten (wie hier z.B. Ausstattungs- und Zustandsbesonderheiten mit Investitionsbedarf) in den Wertermittlungsansätzen unberücksichtigt geblieben oder noch nicht vollständig berücksichtigt sind. Weiterhin wurde teilweise bereits auf einen Zustand nach Investitionen abgestellt. Diese sind erforderlich, um das Gebäude zukünftig nachhaltig nutzen zu können. Diese Aufwendungen sind vom Erwerber zusätzlich zum Kaufpreis zu erbringen. Sie werden nach Erfahrungswerten rein überschlägig quantifiziert, soweit sie in Bezug auf die Wertermittlungsansätze als kaufpreisbildend anzusehen sind (d.h. ggf. gedämpft). Dabei handelt es sich ausdrücklich nicht um Investitionsansätze,

<sup>15</sup> Je nach Zeitpunkt der Maßnahme sind Teilpunkte zu vergeben. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen in Erwägung gezogen bzw. aufgrund rechtlicher Vorschriften (z.B. GEG) erforderlich werden, wie z.B. die Wärmedämmung der Außenwände sowie des Daches, Erneuerung der Dachendeckung und der Fenster etc. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ergibt sich dadurch nicht, da die Erhöhung von Ausstattungsstandard und Nutzungsdauern durch die abzuziehenden Investitionskosten kompensiert werden.

die auf einer detaillierten Kostenkalkulation basieren.<sup>16</sup> Auch bei Ansätzen für augenscheinlich erkennbare bzw. bekannt gewordene bauliche Besonderheiten und Bauschäden handelt es sich ausdrücklich nicht um Kostenansätze zur Schadensbeseitigung. Diese können je nach Ursache und Gesamtausmaß auch erheblich von einem vorgenommenen Ansatz abweichen. Weitere Besonderheiten werden zudem ggf. sachgerecht berücksichtigt, soweit sie offensichtlich waren oder mitgeteilt wurden. Die Ansätze sind daher möglicherweise unvollständig.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, soweit zusätzlich mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
<ul style="list-style-type: none"><li>freier pauschaler Ansatz für Unterhaltungs- und Instandsetzungsstau und erforderliche Mindestmaßnahmen im und am Gebäude (ohne signifikante Erhöhung des Ausstattungsstandards), bauliche Besonderheiten und Bauschäden (Schadensbeseitigungskosten können davon abweichen), ggf. Kosten für die Freiräumung der Immobilie und die baurechtlichen Unsicherheiten, mindestens rund</li></ul>	-38.000,00 €

<sup>16</sup> Die Ansätze basieren vielmehr auf Erfahrungswerten nach eigener Marktbeobachtung. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Investitionen für die Maßnahmen auch von der Qualität der verwendeten Materialien und Baustoffe sowie der Art der Ausführung bzw. Ursache und Ausmaß von Bauschäden abhängig sind. Konkrete Angebote wurden im Rahmen dieser Wertermittlung auftragsgemäß nicht eingeholt. Tatsächliche Investitionskosten können daher von den hier modellkonform vorgenommenen Ansätzen abweichen.

#### 4.5 Ertragswertermittlung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren basiert auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück der Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) entspricht. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der Bodenwert ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der auf den Grund und Boden entfallende Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.

Der auf die baulichen und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz aus dem (Gesamt)Reinertrag des Grundstücks und dem Reinertragsanteil des Grund und Bodens. Der vorläufige (Ertrags)Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts noch nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes, stellt das Ertragswertverfahren somit einen Kaufpreisvergleich auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ergänzende Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe können dem Anhang zu diesem Gutachten entnommen werden.

#### 4.5.1 Ertragswertberechnung

Ertragseinheit	Mieteinheit	Flächen wertrelevant ca. (m <sup>2</sup> )	marktüblich erzielbarer Rohertrag	
			monatlich (€)	jährlich (€)
Gesamtobjekt	Gesamtobjekt mit Vorderhaus Wohnen	76,5	500,00	6.000,00

Die Ertragswertermittlung wird modellkonform auf der Grundlage des als marktüblich beurteilten Rohertrags durchgeführt.

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	=	<b>6.000,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vergleiche Einzelaufstellung)	-	<b>1.780,25 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>4.219,75 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,0 % von 28.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	-	<b>560,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>3.659,75 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 2,0 % Liegenschaftszinssatz und n = 24 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>18,914</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>69.220,51 €</b>
<b>Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>28.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>97.220,51 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	=	<b>97.220,51 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)</b>	-	<b>38.000,00 €</b>
<b>Ertragswert</b>	=	<b>59.220,51 €</b>
	rd.	<b>59.000,00 €</b>

#### 4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### wertrelevante Flächen

Die wertrelevanten Flächen wurden auf der Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen und des eigenen örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 4). Die Berechnung orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (z.B. WoFIV) abweichen und sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Grundlage für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird somit als mittelfristiger Durchschnittswert unter Berücksichtigung verfügbarer Mietpreisübersichten, der Besonderheiten des Bewertungsobjektes (Zustand nach als boG angesetzten Mindestmaßnahmen) und eigener Marktbeobachtung angesetzt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Anteile an den Bewirtschaftungskosten sind vom Rohertrag in Abzug zu bringen. Dieser Wertermittlung werden Bewirtschaftungskosten gemäß dem Modell des örtlichen Gutachterausschusses wie folgt zugrunde gelegt:

Verwaltungskosten:	1 Wohnhaus à 344,- €	=	344,00 €
Instandhaltungskosten:	76,5 m <sup>2</sup> ausgebaut Fläche à 13,40 €/m <sup>2</sup>	=	1.032,75 €
	42 m <sup>2</sup> im Hinterhaus à 6,75 €/m <sup>2</sup>	=	283,50 €
Mietausfallwagnis:	2% von 6.000,- €	=	120,00 €
Summe:		=	1.780,25 €
		rd.	29,7 %

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird unter Berücksichtigung u.a. der Angaben des Gutachterausschusses (Ertragswertmodell), der Eigenschaften des Bewertungsobjekts sowie eigener Marktbeobachtung mit rund 2,0 % angesetzt. Die aktuelle Marktlage wird dabei frei gewürdigt. Weitere Anpassungen werden dann im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG – s.u.) vorgenommen. Damit ist die Vorgehensweise auch konform mit dem Ansatz im Sachwertverfahren.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

### **Restnutzungsdauer**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge**

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich im vorliegenden Fall mit den veröffentlichten Marktdaten (hier insbesondere der Liegenschaftszinssatz) ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vergleiche diesbezüglich die Ausführungen bei der Sachwertermittlung.

besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale, soweit mit kaufpreisbildender Wirkung	Wertbeeinflussung insg.
Summe, rund	-38.000,00 €

## 5 Gesamtverkehrswert und Einzelwerte

In den vorigen Abschnitten wurden die Verfahrensergebnisse auf der Grundlage der zum Bewertungsstichtag bekannt gewordenen maßgeblichen Informationen ermittelt. Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Der Sachwert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. 60.000,00 € ermittelt. Der zur Stützung ermittelte Ertragswert beträgt rd. 59.000,00 € und bestätigt den Sachwert damit hinreichend.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurden verschiedene und wertrelevante Objektbesonderheiten bekannt, wobei nicht wesentliche wertbeeinflussende Eigenschaften nicht abschließend geklärt werden konnten. Somit mussten in erheblichem Umfang auch Annahmen getroffen werden, die Unschärfen zur Folge haben. Auf die Ausführungen dazu im Gutachtentext und eine entsprechend hohe Unsicherheit des Bewertungsergebnisses wird hingewiesen. Somit ist es hier auch in das Ermessen eines 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 Gesamtverkehrswert der mit einem Einfamilienhaus (Vorderhaus und Anbau) sowie Hinterhaus im Hof bebauten Grundstücke Lövenicher Straße 9 in 52441 Linnich-Körrenzig**

Grundbuch von Körrenzig, Blatt 1004, Gemarkung Körrenzig, Flur 7, Flst.-Nr. 145, 146

**wird im Rahmen der Zwangsversteigerung somit zum Wertermittlungsstichtag 09.02.2023 mit rd.**

**60.000,00 €**

**in Worten: sechzigtausend Euro**

**ermittelt.**

#### *Einzelwerte (Aufteilung des Gesamtverkehrswerts)*

Der Gesamtverkehrswert wird für den Fall eines Einzelausgebotes wie folgt rein fiktiv gemäß überschlägig ermittelten Wertanteilen aufgeteilt:

Flurstück Nr.	Fläche	Wertanteil ca.	Wert der Grundstücke, rund
145	132 m <sup>2</sup>	96 %	57.500,00 €
146	13 m <sup>2</sup>	4 %	2.500,00 €
Summen	145 m <sup>2</sup>	100 %	60.000,00 €

Auf die Ausführungen in Abschnitt 1.7 wird hingewiesen.

Die Immobilie weist in verschiedener Hinsicht Besonderheiten auf (u.a. Bau- und Feuchtigkeitsschäden, Schädlingsbefall, erheblicher Investitionsbedarf, baurechtlicher Art; siehe dazu im Gutachtentext). Die ermittelten Werte sind somit nur unter den im Text formulierten Vorgaben und Annahmen (Maßgaben) zum angegebenen Stichtag gültig und mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet

Kreuzau, 28.03.2023

\_\_\_\_\_  
Dr.-Ing. H.-J. Fuhlbrügge

Als Sachverständiger bescheinige ich mit meiner Unterschrift zugleich, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge 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. Ich weise weiter ausdrücklich darauf hin, dass ich einer 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

**BGB:** Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFIV:** 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, 2023):** Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch, 5. vollständig neu bearbeitete und erweiterte Auflage, Bundesanzeiger Verlag (2007) und Kleiber-Digital (2023)
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto (2023):** Grundstücksbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] **Sprengnetter, Hans Otto u.a. (2023):** 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 (2023):** zum Wertermittlungsstichtag bekannte Marktdaten und Grundstücksmarktbericht

### Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des Softwareprogramms „Sprengnetter-ProSa“ (Sprengnetter GmbH, Stand 2023) erstellt.