

Kontakt:

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

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

info@dammers-immobilienbewertung.de

www.dammers-immobilienbewertung.de

Inhaber:

Dipl.-Ing. Thorsten Dammers

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

Bankverbindung:

Sparkasse Düren

IBAN: DE62 3955 0110 1200 3454 76

BIC: SDUEDE33XXX

USt-Id.Nr.: DE 262887137

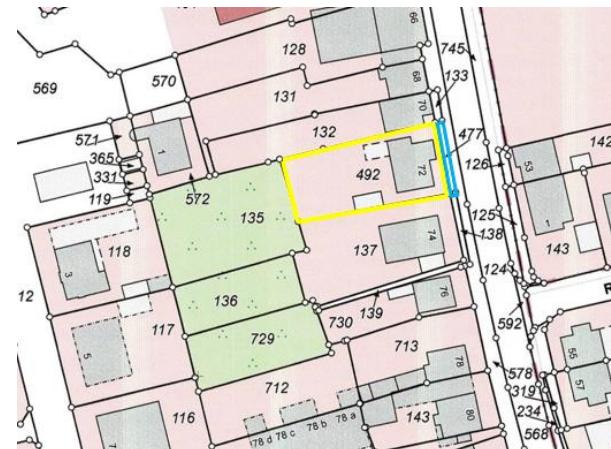
Steuer-Nr.: 213/5015/2452

Gutachten

über die Verkehrswerte (Marktwerte)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch für das mit
einem Dreifamilienwohnhaus und Garage
bebaute Grundstück und das unbebaute Wege-
grundstück in 52441, Rurdorfer Straße 72

Aktenzeichen des Auftraggebers
007 K 23/24

Mein Zeichen, meine Nachricht vom
Job-VGA-AG-637



Die Verkehrswerte der Grundstücke
werden zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025
unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben wie
folgt ermittelt:

Flurstück 492
(mit Dreifamilienwohnhaus und Garage bebaut)
rd. 308.000,00 EUR

Flurstück 477
(Gehweg)
rd. 260,00 EUR

Internetversion

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

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken.....	5
1.3	Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner.....	6
2	Lage- und Marktbeschreibung	7
2.1	Lagemerkmale	7
2.1.1	Makrolage	7
2.1.2	Mikrolage	7
2.1.3	Immobilienmarkt.....	8
3	Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens	11
4	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	14
5	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	17
5.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	17
5.2	Dreifamilienwohnhaus	17
5.2.1	Allgemeine Beschreibung.....	17
5.2.2	Gebäudekonstruktion	18
5.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	19
5.2.1	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	20
5.2.2	Raumausstattungen	21
5.3	Garage	22
5.4	bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen.....	22
6	Ermittlung des Verkehrswerts.....	23
6.1	Verfahrenswahl mit Begründung	23
6.2	Bodenwertermittlung	24
6.2.1	Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021	24
6.2.2	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks.....	24
6.2.3	Beschreibung der Bewertungsteilgrundstücke.....	25
6.2.4	Bodenwertermittlung der Bewertungsteilgrundstücke.....	26
6.3	Sachwertermittlung (Flurstück 492)	27
6.3.1	Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021.....	27
6.3.2	Sachwertberechnung	28
6.3.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	29
6.4	Ertragswertermittlung	33
6.4.1	Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021	33
6.4.2	Ertragswertberechnung (Flurstück 492)	34
6.4.3	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	35
6.5	Zubehör.....	36
6.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
6.6.1	Verkehrswerte	37
7	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	38
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	39
8.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	41

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

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

Das Gesamtbewertungsgrundstück, bestehend aus den Flurstücken 477 und 492, ist gemäß Beschluss des Zwangsversteigerungsgerichts Jülich zum aktuellen Stichtag zu bewerten. Die Aufteilung in Teilgrundstücke erfolgt entsprechend der katastermäßigen Aufteilung auf Flurstückebene und ist den Eigenheiten der Zwangsversteigerung geschuldet. Es ist möglich, dass sich bauliche Anlagen über mehrere Flurstücke erstrecken. Die wertmäßige Aufteilung erfolgt in solchen Fällen rein rechnerisch anteilig, ohne (wertmäßige) Berücksichtigung einer etwaig nicht gegebenen Marktähnlichkeit einzelner Flurstücke.

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

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

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

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Auftragseingang:	per Beschluss des Amtsgerichtes Jülich vom 04.07.2025, eingegangen am 11.07.2025
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	02.09.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Ortstermin:	02.09.2025 in der Zeit von 10:15 bis 12:12 Uhr
Teilnehmer am Ortstermin:	xxx sowie der Sachverständige nebst Hilfskraft
Besonderheiten im Ortstermin:	keine

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Vom Sachverständigen wurden für diese
Gutachtenerstellung

- ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (Auftraggeber bzw. Grundbuchamt Amtsgericht Jülich),
- ein Auszug aus der Flurkarte (Vermessungs- und Katasteramt Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster (Umweltamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zu Obliegenheiten des Naturschutzes (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal),
- eine Auskunft zu einer möglichen Wohnungsbindung (Amt für Tiefbauangelegenheiten, Verkehrslenkung und Wohnungsbauförderung Kreis Düren),
- eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis sowie zur Verfügbarkeit einer Bauakte bzw. die digitale Bauakte (Bauordnungsamt Kreis Düren),
- eine Auskunft zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation (Fachbereich 4 - Bauen und Planung Stadt Linnich),
- eine Auskunft aus der Denkmalliste (Fachbereich 3 – Ordnung und Soziales Stadt Linnich),
- eine Auskunft zur bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Situation (Geo-Informationsserver Kreis Düren - inkas-Portal/ www.bauleitplanung.nrw/karte, ggf. ergänzend Fachbereich 4 -Bauen und Planung Stadt Linnich),
- eine Auskunft zu einer evtl. Bergschadensgefährdung (Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW), sowie RWE Power AG
- eine Auskunft zu natürlichen Gefahrenpotenzialen (www.gdu.de, www.elwasweb.nrw.de, www.die-versicherer.de),
- eine Übersichts- und eine Regionalkarte (www.geoport.de),
- eine aktuelle Bodenrichtwertauskunft (www.boris.nrw.de),
- der aktuelle Mietspiegel für das Stadtgebiet Jülich,
- Angebotsmieten aus Capital-Immobilienkompass (www.capital.de) und
- Bewertungsfachliteratur gemäß Literaturverzeichnis herangezogen.

1.2 Angaben zu den Bewertungsteilgrundstücken

Beschreibung des
Bewertungsobjektes:

Das gesamte Bewertungsobjekt besteht aus zwei Flurstücken, die eine wirtschaftliche Einheit bilden. Es ist insgesamt mit einem freistehenden, zweigeschossigen, teil unterkellerten Dreifamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, Wintergarten mit Dachterrasse und Garage bebaut. Es liegt an der nach Süden verlaufenden Ortsdurchfahrtsstraße in der Stadt Linnich. Die Gesamtgrundstücksfläche beträgt 637 m² bei einer Tiefe von insgesamt rund 40 m.

Für die vorliegende Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß eine Aufteilung in zwei Bewertungsteilgrundstücke. Die Teilgrundstücke entsprechen der katastermäßigen Flurstücksaufteilung und stellen sich wie folgt dar:

a) Flurstück 492

Die Grundstücksfläche beträgt 608 m². Das Flurstück 492 ist mit den o.a. baulichen Anlagen (Baujahr Dreifamilienwohnhaus 1908, Garage vermutlich 1954), bebaut. Das Wohnhaus verfügt über drei abgeschlossene Wohneinheiten, jeweils ein pro Etage. Die Wohnungen teilen sich in zwei bis drei Zimmer, Küche, Diele, Bad (und Dachterrasse bzw. Wintergarten) mit Wohnflächen von 68 bis 85 m² auf. Mit teilweise vorhandenen gefangenen Räumen bzw. Durchgangsräumen entspricht der Zuschnitt nur bedingt heutigen Anforderungen an Wohnraum. Das Ausbau- und Ausstattungsniveau ist als einfach bis mittel zu klassifizieren. Das Schall- und Wärmeschutzniveau der Gebäudehülle entspricht dem Standard des Baujahrs. Die Fenster und Bäder der Wohnungen wurden in mehreren Abschnitten seit den 1980/ 1990er Jahren erneuert. Die letzten Modernisierungen an Teilen des Innenausbau der Wohnungen sind seit 2021 erfolgt. Die Heizungsanlage ist wirtschaftlich überaltert (Baujahr 1993) und auszutauschen. Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend mittelmäßig. Es bestehen teilweise Bauschäden und -mängel.

b) Flurstück 277

Das Flurstück 277 ist unbebaut, 29 m² groß und stellt sich in der Örtlichkeit als Gehweg zur Rurdorfer Straße dar. Das Flurstück 492 ist über dieses erschlossen.

Objektadresse:

52441 Linnich, Rurdorfer Straße 72

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Linnich, Blatt 887, lfd. Nr. 2 und 3

Katasterangaben:

Gemarkung Linnich, Flur 20

Flurstück 477, 29 m² Grundstücksfläche

Flurstück 492, 608 m² Grundstücksfläche

1.3 Angaben zum Auftraggeber, Eigentümer, Bewohner

Auftraggeber: Amtsgericht Jülich
Wilhelmstraße 15
52428 Jülich

Eigentümer: anonymisiert

Bewohner: anonymisiert

2 Lage- und Marktbeschreibung

2.1 Lagemerkmale

2.1.1 Makrolage

Bundesland:	Nordrhein-Westfalen
Kreis:	Düren
Ort:	Linnich
Kaufkraftindex:	95,1 (2025, auf Kreisebene)
Arbeitslosenquote auf Kreisebene:	7,8 % (Juli 2025) zum Vergleich NRW: 8,0 % Deutschland: 6,3 %

Der Kreis Düren liegt im Westen des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln und zwischen den Großstädten Aachen und Köln. Sein Wohnimmobilienmarkt wird überwiegend durch fünf Städte und zehn Gemeinden geprägt. Die beiden größten Städte sind Düren (rund 94.568 Einwohner, Stand 31.12.2024) und Jülich (rund 35.087 Einwohner, Stand 31.12.2024). Die kleineren Städte und Gemeinden verfügen über 4.000 bis 17.000 Einwohner. Mehr als die Hälfte der Fläche des Kreises wird von der Landwirtschaft genutzt. Die Anbindung auf der Straße erfolgt über vier das Kreisgebiet kreuzende Bundesstraßen sowie die Autobahnen A4 und A44. Grenznah sind Belgien und die Niederlande so erreichbar. Die Rurtal-, Euregio- und Bördebahn verbinden die Städte und Gemeinden im Kreisgebiet untereinander, der Bahnhof Düren liegt an der Schnellfahrstrecke Aachen - Köln mit Regionalexpress-Linien der Deutschen Bahn. Wirtschaftlich ist der Kreis Düren von der Papierindustrie, dem Maschinenbau, dem Braunkohlentagebau und der Wasserstofftechnologie geprägt. Mit dem Forschungszentrum Jülich liegt eine der größten Forschungseinrichtungen Deutschlands im Kreisgebiet.

Die Stadt Linnich liegt im ländlichen Umfeld, am nördlichen Rand des Kreises Düren und verfügt über 13.653 Einwohnern (Stand: 31.12.2024). Sie besitzt insgesamt eine mittelmäßige bis gute Infrastruktur. Es bestehen Einkaufsmöglichkeiten für die Güter des täglichen Bedarfs, Bildungsmöglichkeiten in Form von Grund-, Gesamt- und Förderschule sowie ärztliche Facharztpraxen einschließlich eines Krankenhauses. Die Innenstadt von Linnich wird aktuell umfangreich saniert, Teile des Altgebäudebestandes wurden oder werden in naher Zukunft abgebrochen und durch neue ersetzt. Die überregionale Anbindung auf der Straße erfolgt über Autobahnanschlüsse auf die A 44 und A 46 in ca. 10 bis 14 km Entfernung. Linnich stellt die nördliche Endstation der Rurtalbahnstrecke nach Düren über Jülich dar. Wirtschaftlich ist Linnich geprägt durch den weltweit größten Kartonage- und Füllmaschinenhersteller SIG Combibloc. (Rad-)Wanderer finden ein ausgeprägtes Wegenetz entlang des Auenbereiches der Rur. Die Stadt Linnich gewinnt zukünftig insgesamt deutlich an Attraktivität.

2.1.2 Mikrolage

Das Gesamtbewertungsobjekt liegt zentrumsnah in der Stadt Linnich. Diese verfügt über Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die nächste Bushaltestelle vom Bewertungsobjekt liegt ca. 70 m entfernt. Anschluss an die Rurtalbahn auf der Strecke Linnich-Jülich-Düren besteht über den Bahnhof Linnich in 1,2 km Entfernung. Der nächste Autobahnanschluss an die A44 liegt ca. 8,5 km (Autobahnzubringer Jülich-West), die nächste Bundesstraße (B57) ca. 1,1 km entfernt. Die Rurdorfer Straße, an der das Gesamtbewertungsobjekt liegt, stellt sich als die südliche Ortseingangsstraße (L228) mit entsprechendem Verkehrsaufkommen und Asphaltdecke dar. Die Nachbarschaft ist von teils offener und ansonsten geschlossener Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Das Umgebungsbild ist überwiegend normal gepflegt und weist keine nachteiligen Auffälligkeiten auf. Es besteht reger PKW-Verkehr, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Verkehrsraum sind in ausreichendem Umfang vorhanden.

2.1.3 Immobilienmarkt

Umsätze/ Kauverträge/ Veränderungen im Kreis Düren

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

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

Einschätzung vdp-Research | Immobilienpreisindex Q2.2025

Im 2. Quartal 2025 festigte sich die Erholung am deutschen Immobilienmarkt weiter: der vdp-Immobilienpreisindex stieg um 3,9 % im Vergleich zum Vorjahresquartal und erreichte 182,4 Punkte. Gegenüber dem direkten Vorquartal erhöhte sich der Index um 1,0 % - diese auf Quartalssicht 5. Zunahme in Folge signalisiert eine zunehmende Marktberuhigung. Die Preise von Wohnimmobilien in Deutschland nahmen im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 im Durchschnitt um 4,1 % zu. Gegenüber dem Auftaktquartal 2025 betrug das Plus 1,1 %, wobei sich die Preise für Mehrfamilienhäuser mit + 5,6 % zum Vorjahreszeitraum erneut dynamischer entwickelten als die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum (+ 2,6 %). Die Neuvertragsmieten im Wohnbereich stiegen um 3,5 % im Jahresvergleich, die Renditen von Mehrfamilienhäusern gingen, gemessen am vdp-Index für Liegenschaftszinsen, um 1,9 % zurück. Auch die Preise für Gewerbeimmobilien entwickelten sich im zweiten Quartal 2025 positiv - mit Anstiegen von 2,9 % auf Jahres- und 10 % auf Quartalssicht. Eine weitere Stabilisierung zeigte sich insbesondere bei Büroimmobilien, deren Kapitalwerte um 3,3 % zum Vorjahresquartal zulegten - und damit etwas stärker als der Handelsimmobilien (2,0 %). Während die Neuvertragsmieten im Jahresvergleich bei Büros um 3,5 % und bei Einzelhandels Immobilien um 2,1 % anzogen, präsentierten sich die Renditen in Form der Liegenschaftszinsen bei beiden Assetklassen nahezu stabil.

Wohn-/Gewerbeimmobilien

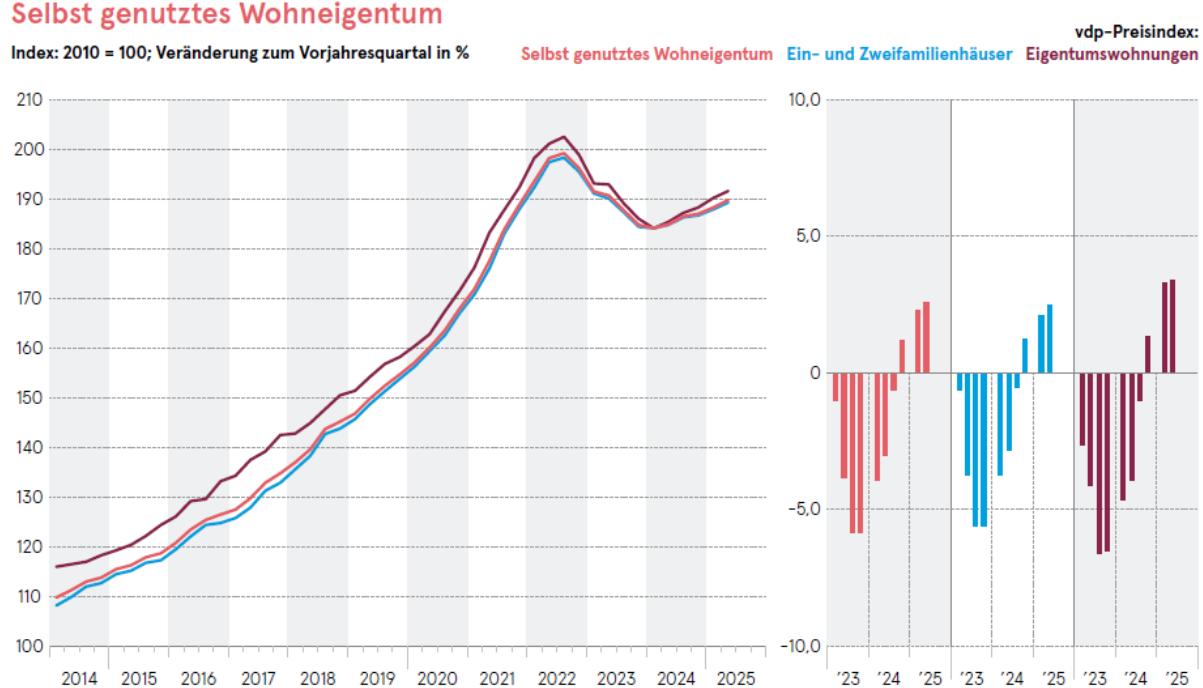
Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %



vdp-Immobilienpreisindex:
Gesamt Wohnen Gewerbe

Selbst genutztes Wohneigentum

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

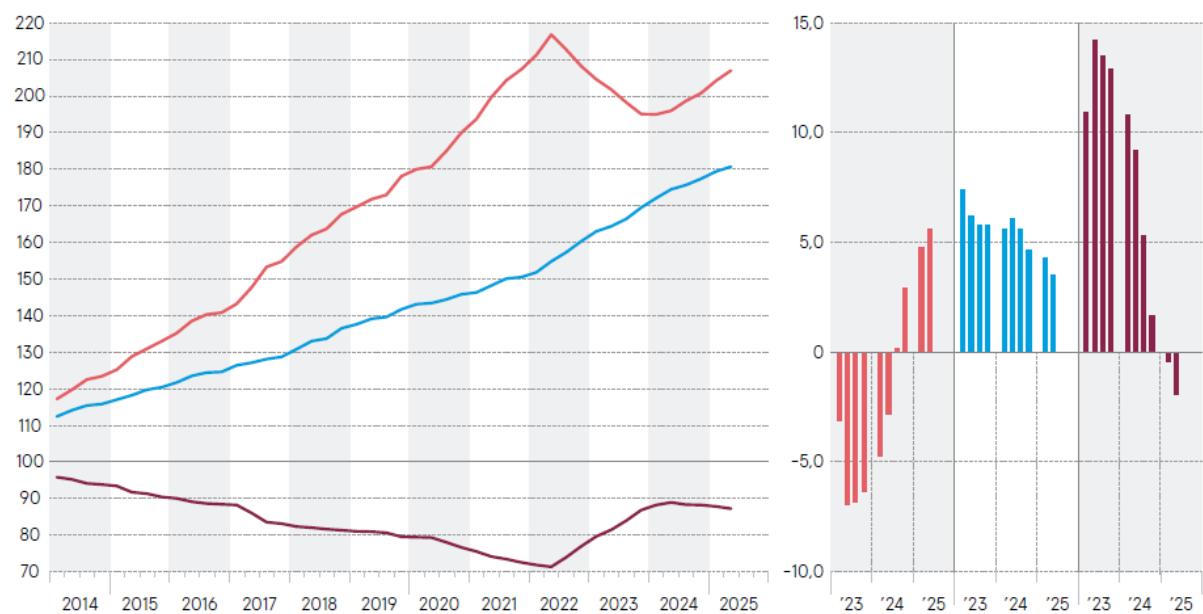


vdp-Preisindex:
Eigentumswohnungen

Mehrfamilienhäuser

Index: 2010 = 100; Veränderung zum Vorjahresquartal in %

vdp-Kapitalwertindex vdp-Mietindex vdp-Liegenschaftszinssatzindex
Mehrfamilienhäuser:



3 Beschreibung und Beurteilung des Grund- und Bodens

Gestalt und Form:

Flurstück 477

Straßenfront: ca. 17 m
mittlere Tiefe: ca. 2 m
Grundstücksgröße: 29 m²

Flurstück 492

Straßenfront: ca. 17 m
mittlere Tiefe: ca. 38 m
Grundstücksgröße: 608 m²

Topografie:

insgesamt eben

Grenzverhältnisse, Überbauten:

einseitige Grenzbebauung der Garage auf dem Flurstück 492, Grenzbebauung vom nördlichen Nachbargrundstück
keine Überbauten

Erschließungssituation:

Flurstück 477 mit direktem Zugang zur Rurdorfer Straße,
Flurstück 492 über Flurstück 477 erschlossen

Die Flurstücke 477 und 492

(Gesamtbewertungsgrundstück) werden im Zusammenhang als wirtschaftliche Einheit genutzt. Deren Flurstücksgrenzen sind in der Örtlichkeit nicht wahrnehmbar. Eine losgelöste und alleinige wirtschaftlich sinnvolle Nutzungsmöglichkeit des Flurstücks 477 (Gehweg) besteht nicht. Sollte es im Rahmen des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren trotzdem zu einer Trennung der wirtschaftlichen Einheit durch einen separaten Zuschlag kommen, bliebe die Erschließung des Flurstücks 492 trotzdem gesichert. In diesem Fall greift das Notwegerrecht entsprechend des § 917 BGB. Der Notwegeanspruch unterliegt nicht der Verjährung (§ 924 BGB). Der Eigentümer desjenigen Teils, über welchen die Verbindung bisher stattgefunden hat, hat den Notweg zu dulden. Das Notwegerrecht wird als eine gesetzlich begründete Last, die auch von den Rechtsnachfolgern des belasteten Grundstücks übernommen werden muss, weder bei dem betroffenen Grundstück noch bei dem berechtigten Grundstück ins Grundbuch eingetragen. Die Nachbarn, über deren Grundstück ein Notweg führt, sind grundsätzlich durch eine Geldrente zu entschädigen, für die ausschließlich der Eigentümer des nicht angeschlossenen Grundstücks haftet. Für die Höhe der Rente ist die Zeit der Grenzüberschreitung maßgebend. Der Werteinfluss auf die Verkehrswerte der Bewertungsteilgrundstücke ergibt sich grundsätzlich aus der Zahlung bzw. dem Erhalt einer Notwegerente sowie dem Gewinn der Erschließungsfläche bzw. der eingeschränkten Nutzbarkeit dieser. Die Differenz dieser Gewinne/Verluste hebt sich vorliegend auf. Ein Werteinfluss ist dem Umstand nicht beizumessen.

Baugrund, Grundwasser,
Hochwasser, Erdbeben,
Bergschadensgefährdung:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Ableitung der Hausabwässer in das kommunale Abwasserkanalnetz

Strom- und Telekommunikationsanschluss vorhanden

augenscheinlich keine Grundwasserschäden

Das Gesamtbewertungsobjekt liegt gemäß ELWAS (elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW) des nordrhein-westfälischen Klimaschutzministeriums (www.elwasweb.nrw.de.) nicht in einem Überschwemmungsgebiet eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ₁₀₀). Es besteht keine Wahrscheinlichkeit für ein zehn- bis tausendjährliches Hochwasser (HQ_{häufig} – HQ_{extrem}).

Stand Datenabfrage 05.08.2025.

Entsprechend des Zonierungssystems für Überschwemmungsrisiken und zur Einschätzung von Umweltrisiken (ZÜRS GEO) des Gesamtverbandes der Versicherer (GDV) besteht für das Gesamtbewertungsgrundstück eine mittlere Gefährdung durch Starkregen. Das Risiko für ein Flusshochwasser wird als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Folgende Gefährdungspotenziale sind entsprechend der kartographischen Darstellung des geologischen Dienstes NRW (www.gdu.nrw.de) für das Kilometerquadrat, in dem sich das Bewertungsobjekt liegt, bekannt:

bergbaubedingter Tagesbruch: nein

verlassene Tagesöffnungen: nein

oberflächennaher Bergbau belegt: nein

tagesnaher Bergbau möglich: nein

Methanausgasung

Punktuell: nein

flächenhaft: nein

Karst

Erdfall: nein

Subrosionssenke: nein

Karstgebiet: nein

Gasaustritt mit Bohrungen: nein

Seismisch aktive Störung: nein

Erdbebengefährdung Zone 3

Entsprechend einer Auskunft der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW „liegt der Auskunftsreich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg. Eigentümerin der Bergbauberechtigungen „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen. In den hier vorhandenen Unterlagen ist im Auskunftsreich kein Bergbau aus der Vergangenheit dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, nach derzeitiger Sachlage auch zukünftig nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.“

Der Auskunftsgebiet liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlenbergbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

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

Anmerkung:

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

4 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

tatsächliche Nutzung:	Die Wohnungen sind vermietet.
Miet-/Pachtverträge:	<p>Es wurden Mietverträge mit folgendem Inhalt vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnung Erdgeschoss Netto-kalt-Miete: 637,50 EUR pro Monat Vertragsbeginn: 01.03.2024 Kündigungsfrist nach BGB - Wohnung Obergeschoss Netto-kalt-Miete: 747,30 EUR pro Monat inklusive Nutzung Balkon, Wintergarten- im EG und Gartennutzung, Pflege des Gartens KFZ-Stellplatz: 35,00 EUR pro Monat Vertragsbeginn: 01.07.2025 Kündigungsfrist nach BGB - Wohnung Dachgeschoss Netto-kalt-Miete: 439,50 EUR pro Monat inklusive Nutzung Balkon, Wintergarten im EG und Gartennutzung Vertragsbeginn: 01.05.2025 Kündigungsfrist nach BGB
	Tatsächlich sind die Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss vom selben Mieter gemietet und werden im Zusammenhang genutzt. Die in den Mietverträgen erfolgte doppelte Zuweisung des Wintergartens und Gartens zu zwei Wohnung ist damit in der aktuellen Nutzung unproblematisch.
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand:	Das Gesamtbewertungsobjekt ist gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadtverwaltung Linnich bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitrags- und abgabenfrei. Dies schließt nicht aus, dass in Zukunft Ausbaubräge für Erneuerungen, Erweiterungen, Umbau oder Verbesserungen von Erschließungsanlagen nach § 8 KAG (Nordrhein-Westfalen) anfallen werden.
Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021)
Zulässigkeit von Vorhaben:	Für den Bereich des Gesamtbewertungsobjektes ist gemäß Darstellung im Geo-Datenserver der zuständigen Stadt-/ Kreisverwaltung (inkass-Portal/ bauleitplanung.nrw) der rechtskräftige Bebauungsplan „Linnich Nr. 1“ erlassen. Dieser setzt für den Bereich der Bewertungsgrundstücke eine zweigeschossige Bebauung und die Nutzungsart Mischgebiet fest. Weitere Festsetzungen werden nicht getroffen, sodass dieser Bebauungsplan als sogenannter einfacher Bebauungsplan zu qualifizieren ist. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtig sich somit nach dem Einfügegebot (vgl. § 34 BauGB).

Landschafts-/ Naturschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung Düren liegen für das Gesamtbewertungsobjekt keine speziellen Auflagen oder Festsetzungen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft und dessen Schutz vor.
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Gesamtbewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung Düren enthält das Baulastenverzeichnis keine das Gesamtbewertungsobjekt betreffende Eintragung.
Denkmalschutz:	Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Stadtverwaltung Linnich bzw. entsprechend der diesseits öffentlich einsehbaren Denkmalliste ist das Gesamtbewertungsobjekt nicht denkmalgeschützt.
Bauordnungsrecht:	Eine Bauakte des Bewertungsobjektes liegt beim zuständigen Amt der Kreis-/ Stadt-/ Gemeindeverwaltung vor. Die Bauakte enthält unter anderem den Bauantrag mit Plänen, Skizzen, Grundrissen, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Rohbau- und Fertigstellungsbescheinigung zu den Bauvorhaben „Neubau des Herrn Philipp Ropohl“ aus 1908. Die Übereinstimmung der verfügbaren Skizzen und Pläne mit der Örtlichkeit wurde durch den Sachverständigen geprüft. Eine Prüfung der Übereinstimmung mit den Baugenehmigungen und der verbindlichen Bauleitplanung ist nicht erfolgt. Bei dieser Wertermittlung wurde keine Prüfung hinsichtlich der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Eine abschließende und verbindliche Prüfung der Zulässigkeit von Nutzungen oder Nutzungsänderungen für den Einzelfall ist nur durch die zuständige Fachbehörde möglich und ist in dieser Wertermittlung nicht enthalten.
grundbuchlich gesicherte Rechte und Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaublicher Grundbuchauszug vom 26.09.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs folgende das Gesamtbewertungsobjekt betreffende Eintragung: <i>„Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Jülich, 7 K 23/24). Eingetragen am 26.09.2024.“</i>

Bewertung der Eintragungen:	Ein etwaiger Werteinfluss der in der Abteilung II des Grundbuchs von Linnich, Blatt 887 vorhandenen Eintragungen bleibt in dieser Wertermittlung auftragsgemäß unberücksichtigt. Dieser ist bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und sind bei der Zwangsversteigerung ggf. zusätzlich zu berücksichtigen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Eine Wohnungsbindung liegt gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung Düren nicht vor. Informationen zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte liegen nach Aussage der am Ortstermin teilnehmenden Personen nicht vor. Ggf. vorhandene diesbezügliche Besonderheiten sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Altlasten:	Ein Bodengutachten hinsichtlich evtl. Altlasten liegt nicht vor. Eine diesbezügliche Untersuchung und Bewertung des Baugrundes ist vom Gutachterauftrag nicht erfasst und wurde nicht vorgenommen. Gemäß Auskunft des zuständigen Amtes der Kreisverwaltung Düren ist das Gesamtbewertungsobjekt im Altlastenverdachtsflächenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

5 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

5.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

5.2 Dreifamilienwohnhaus

5.2.1 Allgemeine Beschreibung

Kenndaten:

zwei Vollgeschosse

teil unterkellert

ausgebautes Dachgeschoss

363 m² Bruttogrundfläche (BGF)

Baujahr 1908

drei Wohnungen mit zwei bis drei Zimmer, Küche, Diele, Bad (Wintergarten bzw. Dachterrasse)

235 m² Gesamtwohnfläche

Umnutzungen/ Modernisierungen:

1985

– teilweise Erneuerung von Fenstern

in den 1990er Jahren

– Erneuerung der Heizungsanlage

– teilweise Erneuerung von Fenstern

– Erneuerung Badezimmer Dachgeschoss

2004

– teilweise Erneuerung von Fenstern

2018 bis 2021

– teilweise Erneuerung von Fenstern

– teilweise Erneuerung des Innenausbaus

– teilweiser Anstrich der Fassade

– Erneuerung Badezimmer Obergeschoss

Energieausweis:

Der Energieausweis vom 13.01.2020 gemäß § 80 Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energiebedarf des Bewertungsobjektes weist einen Energiebedarfskennwert in Höhe von 255,8 kWh / (m² * a). Das entspricht einem energetisch nicht modernisierten Mehr- bzw. Einfamilienwohnhaus, was unter Berücksichtigung des Gebäudealters und der energetischen Qualität des Bewertungsobjektes plausibel erscheint. Die CO₂-Emmissionen betragen 82,6 kg/(m²*a).

energetische Qualität:

Der energetische Bauzustand ist als einfach zu bezeichnen (zentrale Öl-Konstanttemperaturheizung aus 1993, Fenster mit Isolier- oder Wärmeschutzverglasung, nicht wärmegedämmte Fassade und Dachflächen).

Nachrüstpflichten:

Die nicht wärmegedämmten Dachflächen sind entsprechend der im GEG genannten Nachrüstpflichten zu dämmen. Die Heizungsanlage ist auszutauschen.

Nachhaltigkeitszertifikat:

kein Nachhaltigkeitszertifikat vorhanden oder geplant

Barrierefreiheit:

Zugang nicht barrierefrei ausgestaltet
schwellenfreie Türöffnungen < 0,90 m
ausreichende Bewegungsflächen in den Räumen
teilweise vorhanden
barrierefreie/ behindertengerechte Nachrüstung nur mit erheblichem Aufwand möglich

**Bau- und Unterhaltungszustand,
Schäden und Mängel:**

Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend durchschnittlich. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben:

- flächige Auffeuchtung erdberührter Kelleraußenwände
- Beschädigungen der Dachabdichtung im Wintergarten
- Verwitterung der Fassade
- Beschädigung bzw. Glasbruch an der Hauseingangstüre

5.2.2 Gebäudekonstruktion**Konstruktionsart:**

massiv

Wände:

Kellerwände und aufgehende Geschosse in Ziegelsteinmauerwerk

Putzfassade mit Anstrich

Geschossdecken:

Kellerdecke aus Beton
sonst Holzbalkendecken

Treppen:

Holztreppen mit Teppichbelag
Einschubtreppe auf den Speicher

Dach:

Zwerchdach als Holzkonstruktion
Dacheindeckung aus einem Tondachziegel
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

werthaltige einzelne Bauteile:

- Hausanschlüsse
- Eingangstreppe
- Kellerlichtschacht
- Heizöl-Erdtank
- Wintergarten
- Dachterrasse

5.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektro- und sonstige technische Installation:

mit einer bis mehreren Steckdosen und einem Lichtschalter je Raum in einfacher Ausstattung

Absicherung in veraltetem Anschlusschrank (Holz) mit Dreh- und wenigen Kippsicherungen, Unterverteilungen in den Wohnungen (Ausstattung nicht zeitgemäß)

Heizungsinstallation:

zentrale Konstanttemperaturheizung (Baujahr 1993)

Brennstoff: Öl, gelagert in straßenseitigem Erdtank

Rippenheizkörper in den Zimmern

Warmwassererzeugung zentral über die Heizungsanlage

Sanitärinstallation:

Badezimmer EG: WC, Waschbecken und Dusche

Badezimmer OG: WC, Waschbecken und Badewanne

Badezimmer DG: WC, Waschbecken und Dusche

Ausstattung in einfachem Standard

5.2.1 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

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

Beim Bewertungsobjekt sind ein rund 20 m² großer Wintergarten sowie eine oberhalb davon befindliche rund 17 m² große Dachterrasse vorhanden. Beide sind ausschließlich über das gemeinsame Treppenhaus zugänglich. Vorliegend werden aufgrund der Ausrichtung, der Größe, dem Schutz vor Einblicken, der eingeschränkten Zugangsmöglichkeit durch das Treppenhaus und der Ausstattung der Wintergarten mit einem Faktor von 0,40 = 2/5 und die Dachterrasse mit einem Faktor von 0,20 = 1/5 angerechnet. Abweichend von den in den Mietverträgen getroffenen Vereinbarungen wird in der folgenden Berechnung der Wintergarten zur alleinigen Nutzung der Wohnung im Erdgeschoss und die Dachterrasse auf dem Wintergarten der Wohnung im Obergeschoss zugeordnet.

<u>Wohnung Erdgeschoß</u>	<u>Wohnflächen</u>
Diele	4,89 m ²
Schlafzimmer	13,39 m ²
Küche	17,56 m ²
Flur	4,24 m ²
Wohnzimmer	18,72 m ²
Badezimmer	4,60 m ²
Kinderzimmer	12,70 m ²
Wintergarten	15,46 m ² (Anrechnung mit 2/5 zu 6,18 m ²)
gesamt Wohnung Erdgeschoß	82,28 m ²
rund	82,00 m ²

<u>Wohnung Obergeschoß</u>	
Diele	6,25 m ²
Abstellraum	1,48 m ²
Schlafzimmer	18,77 m ²
Wohnzimmer	27,38 m ²
Esszimmer	10,46 m ²
Küche	12,62 m ²
Badezimmer	4,76 m ²
Dachterrasse	16,91 m ² (Anrechnung mit 1/5 zu 3,38 m ²)
gesamt Wohnung Obergeschoß	85,11 m ²
rund	85,00 m ²

<u>Wohnung Dachgeschoß</u>	
Diele	6,66 m ²
Schlafzimmer	11,79 m ²
Flur	9,99 m ²
Schlafzimmer	18,57 m ²
Küche	15,86 m ²
Badezimmer	4,94 m ²
gesamt Wohnung Dachgeschoß	67,81 m ²
rund	68,00 m ²

5.2.2 Raumausstattungen

Fußbodenbeläge:	Teppich, PVC, Laminat, Fliesen
Wandbeläge:	Tapeten, Putz mit Anstrich in den Nassräumen mit wandhohem Fliesenbelag oder Fliesensockel
Deckenbekleidung:	Putz bzw. Gipskartonplattenbekleidung mit Anstrich oder Nut-/ Federbrettverkleidung
Türen und Türzargen:	Hauseingangstüre Nord (Treppenhaus zu den Wohnungen Ober- und Dachgeschoss) aus Metall mit einem Lichtausschnitt aus einer Einscheibendrahtverglasung Hauseingangstüre Süd (Zugang Erdgeschosswohnung) aus Kunststoff mit einem Lichtausschnitt aus einer Zweischeibenisolierverglasung Holztüren mit einem Lichtausschnitt aus einer Einscheibendrahtverglasung in den Wintergarten und auf die Dachterrasse, Hebe-/ Schiebeanlagen im Wintergarten Innentüren als Holzwerkstofftüren in Holzwerkstoffzargen bzw. Ganzlasttüre
Fenster:	aus Holz, Kunststoff oder Aluminium mit Einscheiben- oder Zweischeibenisolier- bzw. Wärmeschutzverglasungen Rollläden aus Kunststoff im Erd- und Obergeschoß vorhanden Fensterbänke innen aus Naturstein und außen aus Beton mit Anstrich

5.3 Garage

Kenndaten:	ein Vollgeschoss nicht unterkellert 24 m ² BGF Baujahr vermutlich 1954 18 m ² Nutzfläche
Umnutzungen/ Modernisierungen:	keine
Wände:	massiv Putzfassade mit Anstrich
Dach:	Flachdach als Betondecke mit einer bituminösen Dichtungsbahneindeckung
Türen/Tore/Fenster:	zweiflügeliges Holztor, Holzausgangstüre in den Garten Fenster mit Einscheibenverglasung
Bodenbelag:	Estrich
werthaltige einzelne Bauteile:	keine
Bau- und Unterhaltungszustand, Schäden und Mängel:	Der Bau- und Unterhaltungszustand ist altersentsprechend. Es wurden während der Ortsbesichtigung folgende Bauschäden und -mängel festgestellt bzw. durch die an der Ortsbesichtigung teilnehmenden Personen beschrieben: – Beschädigungen am Holztor
Nutzungspotenzial:	KFZ-Stellplatz, Abstellflächen

5.4 bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Der straßenseitige Bereich vor dem Dreifamilienwohnhaus und der Garage ist gepflastert/ plattierte und teilweise mit einem Metallzaun und einem Tor eingefriedet. Hier besteht ein KFZ-Stellplatz. Der Garten auf der straßenabgewandten Seite ist als Rasenfläche mit Büschen und Bäumen westlich einer mit Polygonalplatten befestigten Fläche angelegt. Zäune, Mauern und Büsche/ Hecken verhindern Einblicke von außen. Die Außenanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das vorliegend zu bewertende Gesamtbewertungsobjekt ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und Garage bebaut und vermietet. Aufgrund der Lage und des Nutzungspotenzials werden solche Objekte bei gewöhnlicher Marktentwicklung von potentiellen Erwerbern eher nicht für die persönliche eigene Nutzung nachgefragt. Vielmehr werden derartige Immobilien als renditeorientierte Kapitalanlage erworben. Die Erzielung eines angemessenen Ertrages steht für den Investor im Vordergrund.

Der Verkehrswert des Flurstückes 492 wird durch Anwendung des Ertragswertverfahrens ermittelt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen (vgl. §§ 27-34 ImmoWertV 2021). Das Ertragswertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Ertragsfähigkeit des Grundstückstücks.

Zusätzlich zur Ertragswertermittlung wird für dieses Bewertungsteilgrundstück eine Sachwertermittlung durchgeführt. Der Sachwert wird gemäß § 35 ImmoWertV 2021 aus der Summe der baulichen und sonstigen Anlagen sowie des Bodenwerts ermittelt. Das Sachwertverfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Das Ergebnis wird informativ dargestellt.

Der Verkehrswert des Flurstücks 477 wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

6.2 Bodenwertermittlung

6.2.1 Das Modell zur Bodenwertermittlung der ImmoWertV 2021

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

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

Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Grundsätzlich erfolgt die Bodenwertermittlung unter der Fiktion, dass das Grundstück unbebaut ist. Die tatsächliche bauliche Nutzung kann den Bodenwert beeinflussen, wenn dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, bauliche Anlagen auf einem Grundstück im Außenbereich rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind oder bei einem Liquidationsobjekt mit einer alsbaldigen Freilegung nicht zu rechnen ist.

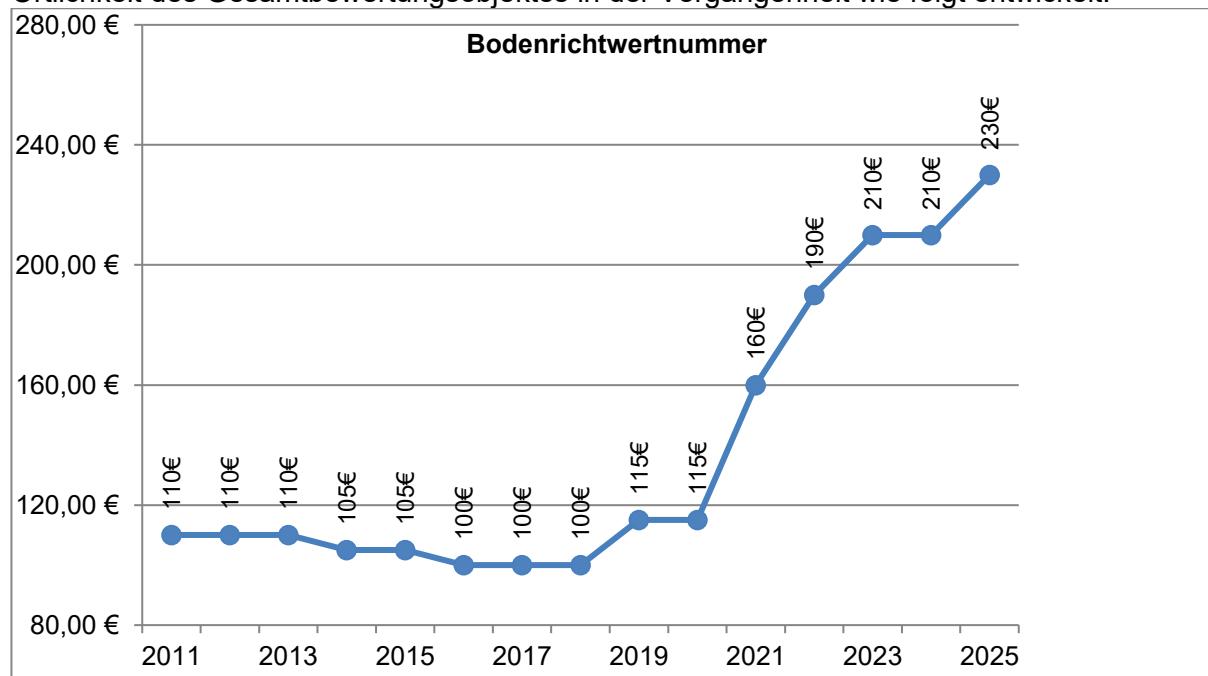
Die Bodenwertermittlung erfolgt vorliegend auf Bodenrichtwertbasis.

6.2.2 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der für die Lage zutreffende Bodenrichtwert beträgt 230,-- EUR/m² zum Stichtag 01.01.2025. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Gemeinde	Linnich
Ortsteil	Linnich
Bodenrichtwertnummer	346
Entwicklungsstufe	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei
Anzahl der Vollgeschosse	I-II
Grundstückstiefe	35 m
Grundstücksfläche	525 m ²

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



6.2.3 Beschreibung der Bewertungsteilgrundstücke

Entwicklungszustand

baureifes Land

Art der Nutzung

M (gemischte Baufläche)

beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

frei

Anzahl der möglichen Vollgeschosse

II

Grundstückstiefen

Flurstück 492: 38 m
Flurstück 477: 2 m

Grundstücksflächen

Flurstück 492: 608 m²
Flurstück 477: 29 m²

6.2.4 Bodenwertermittlung der Bewertungsteilgrundstücke

Die Bewertung des Bodenwerts des Flurstücks 492 erfolgt durch eine Vorder-/Hinterlandbewertung. Die Festlegung der Grundstückstiefe, bis zu der von Vorderland und ab welcher von Hinterland auszugehen ist, erfolgt entsprechend der seitens des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte ermittelten und veröffentlichten Eigenschaften des Bodenrichtwertgrundstückes in der Bodenrichtwertzone, der das Bewertungsgrundstück zuzuordnen ist (vgl. Abschnitt 6.2.2). Hinterland reicht bis 25 m hinter Vorderland.

Vorderlandflächen werden mit dem zutreffenden Bodenrichtwert, Hinterlandflächen mit einem Wertanteil von 12,5 % in Bezug auf den gleichen Bodenrichtwert (übliche Spanne 10-15% in Abhängigkeit von Zuschnitt und Nutzbarkeit) bewertet. Der relative Bodenwertansatz von Hinterlandflächen wird modellbedingt (Auswertemodell des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren) auf 5,-- gerundet. Es erfolgt eine Stichtagsanpassung entsprechend der durchschnittlichen Dynamik der letzten fünf Jahre.

Die Art der Nutzung des Bewertungsgrundstücks weicht von derjenigen des Richtwertgrundstückes ab. Ein Wertab- oder -zuschlag erfolgt aufgrund sich aufhebender Vor- und Nachteile nicht.

Das Flurstück 477 stellt sich als Gehwegfläche dar und dient als solche der Öffentlichkeit. Ein anderweitige Nutzähigkeit besteht für den Eigentümer nicht. Der überwiegende Teil der Grundstücke in der Rurdorfer Straße grenzt unmittelbar an den in der Hand der Kommune/ des Kreises stehenden Verkehrsfläche. Einziger Interessent für eine solche Fläche ist wegen der Widmung als Gehwegfläche die öffentliche Hand. Das Flurstück 477 ist somit dem allgemeinen Grundstücksmarkt entzogen, ein Preis, der von Angebot und Nachfrage bestimmt wird, existiert nicht. Ankaufpreise von Straßenflächen variieren. Aufgrund des eingeschränkten Marktes wird vorliegend ein relativer Bodenwert von 7,50 EUR/ m² als sachgerecht eingeschätzt und die Bodenwertermittlung eingeführt.

I. Anpassung des Bodenrichtwerts für Wohnbauflächen (Ausgangswert: 230,-- EUR/m²)				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsteilgrundstücke	Anpassungsfaktor	
Stichtag	01.01.2025	02.09.2025	×	1,12
Art der Nutzung	W	M	×	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			=	257,60 EUR/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			=	0,00 EUR/m ²
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	257,60 EUR/m ²

II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 477	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 7,50 EUR/m ²
Fläche	× 29 m ²
b/a-freier Bodenwert Flurstück 477	= 217,50 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 492 (Vorderland)	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 257,60 EUR/m ²
Fläche	× 560 m ²
b/a-freier Bodenwert Flurstück 492 (Vorderland)	= 144.256,00 EUR

II. Ermittlung des Bodenwerts Flurstück 492 (Hinterland)	
relativer b/a-freier Bodenwert	= 30,00 EUR/m ²
Fläche	× 48 m ²
b/a-freier Bodenwert Flurstück 492 (Hinterland)	= 1.440,00 EUR

6.3 Sachwertermittlung (Flurstück 492)

6.3.1 Das Sachwertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.3.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienwohnhaus	Garage
Berechnungsbasis Bruttogrundfläche (BGF)	363,00 m ²	24,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 15.05.2025 (2010 = 100)	188,60	188,60
Normalherstellungskosten der baulichen Anlagen (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	744,00 EUR/m ² BGF	485,00 EUR/m ² BGF
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.403,18 EUR/m ² BGF	914,71 EUR/m ² BGF
Regionalfaktor	1,00	1,00
Herstellungskosten Normgebäude	509.354,34 EUR	21.953,04 EUR
Alterswertminderung	linear	linear
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	29 Jahre	10 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	36,25 %	16,67 %
werthaltige einzelne Bauteile (üblicher Umfang)	15.051,04 EUR	keine
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. BNK)	199.691,99 EUR	3.659,57 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen insgesamt		203.351,56 EUR
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (modellbegingt 5 %)	+ 10.167,58 EUR	
vorläufiger Sachwert der baulichen und Außenanlagen sowie sonstigen Anlagen	= 213.519,14 EUR	
Bodenwert Vorderland (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 144.256,00 EUR	
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 357.775,14 EUR	
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	× 1,00	
nicht marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	= 357.775,14 EUR	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Bauschäden und -mängel	- 40.500,00 EUR	
- Bodenwert Hinterland	+ 1.440,00 EUR	
- Abweichung Außenanlagen vom modellbedingten Ansatz	- 4.563,08 EUR	
- Zeitwert der vom üblichen Umfang abweichenden werthaltigen, einzelnen Bauteile	+ 11.656,66 EUR	
nicht marktangepasster Sachwert des Flurstücks 492	= 325.808,72 EUR	
	rd. 326.000,00 EUR	

6.3.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudegrundflächen (Bruttogrundfläche - BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der beschafften Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Der Inhalt der Pläne wurde durch im Ortstermin genommene Probemaße kontrolliert und wo erforderlich korrigiert oder ergänzt. Die Berechnungen erfolgten entsprechend der Bestimmungen der diesbezüglichen Vorschrift (§ 12 Abs.5 Satz 3, § 36 Abs. 2, Anlage 4 ImmoWertV 2021, DIN 277 – 2021/08, Anlage V zum Sachwertmodell der AGVGA-NRW). Bei der Ermittlung der für die Wertermittlung herangezogenen Bruttogrundfläche wurde auf die geeignete Stelle gerundet.

Herstellungskosten

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

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

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgte mittels des Verhältnisses des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (2010 = 100).

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Die GND wurde vorliegend entsprechend der o.a. modellbedingten Vorgaben mit 80 Jahren in Bezug auf das Dreifamilienwohnhaus und mit 60 Jahren in Bezug auf die Garage angesetzt. Eine Abweichung hierzu würde zu einer Modellunkonformität und somit zu falschen Wertermittlungsergebnissen führen.

Restnutzungsdauer am Wertermittlungsstichtag

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

Das Dreifamilienwohnhaus wurde in der Vergangenheit in teilweise Maße modernisiert bzw. werden in der vorliegenden Wertermittlung Modernisierungsmaßnahmen unterstellt (Kosten werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal abgezogen). Die Berücksichtigung dieser Maßnahmen führt unter Anwendung des Modells zur Ermittlung der RND von Wohngebäuden nach Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV 2021 zu einer modifizierten RND. Die Garage wird eine RND von 10 Jahren beigemessen. Es ergeben sich die folgenden Kenndaten:

	Dreifamilienwohnhaus	Garage
tatsächliches Baujahr	1908	1954
Alter am Wertermittlungsstichtag	117 Jahre	71 Jahre
GND	80 Jahre	60 Jahre
RND	29 Jahre	10 Jahre

Alterswertminderung

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

Normgebäude, werthaltige einzelne Bauteile

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

werthaltige einzelne Bauteile	Zeitwert (inkl. BNK)
	Dreifamilienwohnhaus
Hausanschlüsse	3.418,38 EUR
Wintergarten	6.130,73 EUR
Dachterrasse	2.986,76 EUR
Dachzwerch (Gaube)	10.050,02 EUR
Eingangstreppe	1.093,88 EUR
Kellerlichtschacht	512,76 EUR
Öl-Erdtank	2.515,17 EUR
Summe	26.707,70 EUR
Berücksichtigung im vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen	15.051,04 EUR
Berücksichtigung als boG	11.656,66 EUR

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wurden grundsätzlich im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage hierfür sind Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/ oder schadhaften baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen erfolgte die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen ohne Zeitwert werden nicht gesondert aufgeführt. Der zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Düren berücksichtigt in seinem Modell, das für die Ableitung von Sachwertfaktoren herangezogen wurde, einen pauschalen Wertansatz (hier: 5 des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen) in Bezug auf die wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen. Zur Wahrung der Modellkonformität wurde dieser Ansatz auch in die vorliegende Sachwertermittlung eingeführt. Die Differenz zum Zeitwert der tatsächlich vorhandenen wesentlichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen wird als boG berücksichtigt.

wesentlichen baulichen und sonstigen Außenanlagen	Zeitwert (inkl. BNK)
Einfriedungen	1.667,00 EUR
gepflasterte/ plattierte Flächen	3.937,50 EUR
Summe	5.604,50 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Düren ermittelt jährlich Sachwertfaktoren zu Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken sowie Reihenendhäusern und Doppelhaushälften, die auf durchgeführten Regressionsanalysen beruhen. Die Darstellung der Ableitungen erfolgt als Tabelle und zusätzlich auch als Grafik mit zugehöriger Regressionsgleichung. Die Grafik wird als Punktwolke dargestellt, wobei die Punkte einzelne Kaufpreise widerspiegeln.

Weder der örtlich zuständige Gutachterausschuss noch benachbarte Gutachterausschüsse oder der Obere Gutachterausschuss im Land NRW leiten Sachwertfaktoren für Mehrfamilienwohnhausgrundstücke ab. Verfügbare bundesweite Analysen aus der Wertermittlungsliteratur enthalten eine Ableitung für Mehrfamilienwohnhäuser mit einer zugrundeliegenden Stichprobe aus 2003-2005. Aktuelle Ableitungen zu Sachwertfaktoren für auf das Bewertungsobjekt zutreffende Nutzungen liegen nicht vor.

Es wird ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,00 angesetzt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Die baulichen Anlagen weisen Bauschäden bzw. -mängel auf (vgl. Kap. 5.2, 5.3). Im vorliegenden Fall werden Aufwendungen zur Behebung dieser Schäden berücksichtigt. Zusätzlich wird an dieser Stelle der Bodenwert des Hinterlandes, der Differenzbetrag aus dem Wert der tatsächlichen Außenanlagen und dem Wert der pauschal angesetzten Außenanlagen sowie der Zeitwert der vom Üblichen abweichenden werthaltigen einzelnen Bauteile in Ansatz gebracht.

a) Bauschäden und -mängel

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

Bauschäden und -mängel	Wertbeeinflussung insg.
Wärmedämmung oberste Geschossdecke/ Dachfläche (soweit zugänglich), Instandsetzung Fehlstellen/ Beschädigungen	- 8.000,00 EUR
Dacheindeckung	
Erneuerung Heizungsanlage	- 15.000,00 EUR
Erneuerung Hauseingangstüre Nord	- 3.500,00 EUR
Reinigung/ Anstrich Fassade	- 8.500,00 EUR
Erneuerung Fenster mit Einscheibenverglasung	- 1.500,00 EUR
Instandsetzung Dachabdichtung Wintergarten	- 1.500,00 EUR
Erneuerung Garagentor	- 2.500,00 EUR
Summe	- 40.500,00 EUR

b) Bodenwert Hinterland

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

c) Differenz baulicher Außenanlagen und sonstiger Anlagen

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

5.604,50 EUR

pauschaler Ansatz:

10.167,58 EUR

Differenz:

- 4.563,08 EUR

d) werhaltige einzelne Bauteile

Wie im Abschnitt „Normgebäude, werhaltige einzelne Bauteile“ beschrieben werden vom Üblichen abweichende werhaltige einzelne Bauteile als boG berücksichtigt. Dies ist vorliegend der Fall.

6.4 Ertragswertermittlung

6.4.1 Das Ertragswertmodell der ImmoWertV 2021

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

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

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

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

6.4.2 Ertragswertberechnung (Flurstück 492)

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Nutzflächen (m ² bzw. Anzahl)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
			(EUR/m ² bzw. Einheit)	monatlich (EUR)	jährlich (EUR)
Dreifamilienwohnhaus	Wohnung EG	82,00	7,50	615,00	7.380,00
	Wohnung OG	85,00	7,50	637,50	7.650,00
	Wohnung DG	68,00	6,80	462,40	5.548,80
Garage	KFZ-Stellplatz	1,00	40,00	40,00	480,00
Außenanlage	KFZ-Stellplatz	1,00	20,00	20,00	240,00

Die baulichen Anlagen sind vermietet. Die tatsächliche Miete liegt teilweise über, zum Teil aber auch unter der marktüblichen Miete. Die Zuordnung des Wintergartens mit Garten bzw. der Dachterrasse zu einzelnen Wohnungen erfolgt abweichend von der aktuellen Vermietung (vgl. Abschnitt 5.2.1). Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs.1 bzw. § 31 Abs. 2 ImmoWertV 2021).

jährlicher Rohertrag	21.298,80 EUR
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (23,57 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 5.020,13 EUR
jährlicher Reinertrag	= 16.278,67 EUR
Bodenwertverzinsungsbetrag	– 5.048,96 EUR
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen	= 11.229,71 EUR
Barwertfaktor gem. § 34 ImmoWertV 2021 3,50 % (objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz)	
29 Jahre Restnutzungsdauer	× 18,036
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	= 202.539,05 EUR
Bodenwert	+ 144.256,00 EUR
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 346.795,05 EUR
Marktanpassung des vorläufigen Ertragswerts des Grundstücks	× 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Grundstücks	= 346.795,05 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
– Bauschäden und -mängel	– 40.500,00 EUR
– Bodenwert Hinterland	+ 1.440,00 EUR
Ertragswert des Flurstücks 492	= 307.735,05 EUR
	rd. 308.000,00 EUR

6.4.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Der Mietspiegel 2025 der Stadt Jülich, der mit einem 10 %igen Abschlag auch für die Stadt Linnich gilt, gibt für Wohnungen in mittlerer Wohnlage und bei einer Wohnfläche um 80 m² folgende ortsübliche Vergleichsmiete an:

- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse bis 1960: 4,20 - 5,90 EUR/ m²
- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1961 bis 1975: 4,80 - 6,30 EUR/ m²
- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1976 bis 1989: 6,10 - 7,00 EUR/ m²
- gelegen in Gebäuden der Baujahrklasse 1990 bis 2004: 6,30 - 7,30 EUR/ m²

Capital, Immobilienkompass veröffentlicht einen durchschnittlichen Mietpreis für Wohnungen im Stadtgebiet von Linnich in Höhe von 7,50 EUR/m² bei einer Spanne von 5,00 bis 11,00 EUR/m². Der Preistrend weist eine prognostizierte Steigerung > 5% aus. Die Lage des Bewertungsobjektes wird als Mittel (Stufe 3,15 von 5) eingestuft.

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

Wohnungen: 6,80 EUR bis 7,50 EUR/ m² Wohnfläche

Garagenstellplätze: 40,-- EUR/ Stellplatz

sonstige KFZ-Stellplätze: 20,-- EUR/ Stellplatz

Bewirtschaftungskosten

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

Verwaltungskosten:	359,00 EUR/ Wohnung	
	46,00 EUR/ Stellplatz	(5,49 % vom Rohertrag)

Instandhaltungskosten:	14,00 EUR/ m ² Wohnfläche	
	104,00 EUR/ Garage	
	31,00 EUR/ Stellplatz	(16,08 % vom Rohertrag)

Mietausfallwagnis:		(2,00 % vom Rohertrag)
Summe		23,57 % vom Rohertrag

objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz

Der örtlich zuständige Gutachterausschusses für Grundstückswerte veröffentlicht in seinen Grundstücksmarktberichten folgende Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienwohnhäuser:

Liegenschaftszinssatz 2025	Rohertragsfaktor 2025	Kauffälle	Ø Wfl.	Ø KP	Ø Miete	Ø BWK	Ø RND	GND
%	x-fache	Stck.	m ²	EUR/m ²	EUR/m ²	%	Jahre	Jahre
3,3	k.A.	2	171	1.435	6,8	29	40	80
± 0,0			± 0	± 0	± 0	± 0	± 0	± 0

Jahr (GMB)	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Liegenschaftszins	5,5	5,0	4,8	4,8	4,8	4,1	3,7	3,1	3,0	2,8
Rohertragsfaktor	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A..	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

Aufgrund der Lagequalität für die gegebene Nutzung, der niedrigen RND und der aktuell gegebenen Verhältnisse am Immobilien- und Investmentmarkt wird vorliegend ein objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,50 % angesetzt.

Restnutzungsdauer

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

6.5 Zubehör

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

6.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Der Abschnitt 6.1 „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Gutachtens enthält die Begründung für die Wahl des bzw. der in diesem Gutachten zur Ermittlung der Verkehrswerte herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Der Verkehrswert des Flurstück 492 wird aus dem Ertragswert abgeleitet. Die Darstellung des Sachwerts erfolgt informativ. Der Verkehrswert des Flurstücks 477 wird aus dem Bodenwert abgeleitet.

Flurstücke 492

Der Sachwert wurde mit rd. 326.000,00 EUR,
der Ertragswert mit rd. 308.000,00 EUR ermittelt.

Flurstück 477

Der Bodenwert wurde mit rd. 1.900,00 EUR ermittelt.

6.6.1 Verkehrswerte

Flurstück 477

Der Verkehrswert für das unbebaute Wegegrundstück in 52441 Linnich, Rurdorfer Straße 72

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Linnich	887	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linnich	20	477

Fläche
29 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

260,00 EUR

in Worten: zweihundertsechzig Euro

geschätzt.

Flurstücke 492

Der Verkehrswert für das mit einem Dreifamilienwohnhaus und Garage bebaute Grundstück in 52441 Linnich, Rurdorfer Straße 72

Grundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Linnich	887	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Linnich	20	492

Fläche
608 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.09.2025 unter Berücksichtigung der im Text formulierten Vorgaben mit rund

308.000,00 EUR

in Worten: dreihundertachttausend Euro

geschätzt.

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

Jülich, den 30.10.2025




Thorsten Dammers, Dipl.-Ing. univ.

7 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen wird daher aus Haftungsgründen die Empfehlung gegeben, von der jeweiligen zuständigen Stelle bzw. vom Eigentümer schriftliche Bestätigungen einzuholen und bei Besonderheiten ggf. detailliertere Ursachenforschungen und Kostenermittlungen durchführen zu lassen.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

8.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 16. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 240)

BauGB:

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

BauNVO:

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

BNatSchG:

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

BauO NRW:

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

BBodSchG

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

EGBGB:

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

GEG

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

LPIG:

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

ImmoWertA:

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

ImmoWertV:

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

KAGB:

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

KWG:

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

PfandBG:

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

WEG

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

WoFG:

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

WoBindG:

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

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

ZVG:

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

DIN 276

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

DIN 277:

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

8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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